



SCHWERPUNKT

Grünes Hamburg

Die Stadt soll einerseits weiter wachsen, aber andererseits so grün bleiben wie bisher. Das erfordert neue Konzepte.

| Hausordnung

Wohnungseigentümer müssen in ihrer Gemeinschaft das gemeinsame Miteinander in einer Hausordnung regeln.

| Solarenergie

Auch künftig kann mit EEG-Förderung bei Installation einer Fotovoltaikanlage gerechnet werden.

ALTER VERWALTER



IHRE IMMOBILIEN-VERWALTUNGSEXPERTEN

PrivatBau Techniker und sorgfältig ausgewählte Vertragspartner übernehmen die komplette technische Betreuung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: info@privatbau.de · www.privatbau.de



Das Kreuz mit dem Internet

Es ist ja schon ein wenig verrückt, ausgerechnet die Leser des Verbandsmagazins zu fragen, wie sie den Internet-Auftritt des Verbandes finden. Normalerweise laufen solche Umfragen ja elektronisch, per Mail oder idealerweise im Internet selbst. Nur: Nach dem, was wir wissen, würden wir im Internet kaum jemanden erreichen. Denn die Besucherzahlen auf unserer

Die Resonanz unserer Website bei unseren Mitgliedern lässt arg zu wünschen übrig. Daran wollen wir etwas ändern.

Website sprechen eine deutliche Sprache. Da werden unsere Mietverträge gesucht, gefunden und ausgefüllt. Da wird der Indexrechner genutzt. Und der Rest? Bleibt ein Rest, denn die anderen Internet-Angebote werden kaum jemals angeklickt. Ob Rechtsprechung, ob Beratungsthemen, ob Links zu unseren Partnern. Kaum jemand nimmt es zur Kenntnis, kaum jemand klickt es an. Das ist unbefriedigend. Für uns, weil wir uns bei unserem Web-

auftritt natürlich etwas gedacht haben. Aber auch für Sie, weil das, was wir uns gedacht haben, bei Ihnen offensichtlich das Thema verfehlt.

Es wäre doch eigentlich an der Zeit, daran etwas zu ändern. Auf unserem Webauftritt Angebote zu haben, die auch wirklich nachgefragt werden. Helfen Sie uns auf die Sprünge, schreiben Sie uns analog, per Brief oder per Fax oder elektronisch per Mail (www.grundeigentuemerverband.de). Sagen Sie uns, was Sie auf und von unserer Website erwarten.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Vielfalt statt Einfalt

**Unser Leistungsspektrum
bietet Ihnen alles, was
Sie als Hausbesitzer oder
-verkäufer brauchen.**

Und weil es heißt, wer
alles kann, kann nichts
richtig gut, bekommen Sie
von uns immer genau
die Spezialisten, die Sie für
Ihre individuellen Bedürf-
nisse benötigen.

Damit Sie immer bestens
beraten sind.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Brandstwierte 1, 20457 Hamburg
Telefon (0 40) 36 90 80
Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



Als Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch, was beim erfolgreichen Verkauf einer Immobilie entscheidend ist. Unsere Vermarktungsspezialisten stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**



06

SCHWERPUNKT – Grünes Hamburg

Hamburg hat mit seinen Gewässern und Grünflächen mehr unbebauten Raum für die Naherholung als die meisten anderen Metropolen. Dies soll trotz wachsender Stadt auch so bleiben.



20

VERBAND & VEREINE – Reisen

Edinburgh, die Orkneys, Loch Ness, Dublin, Englands Süden und schließlich London. Erleben Sie mit uns das Beste der britischen Inseln auf einer Kreuzfahrt mit der MS Ocean Majesty ab/bis Bremerhaven.



32

HAUS & LEBEN – Solarenergie

Ausreichend Speichermöglichkeiten und ein effektives Verbrauchsmanagement gewinnen zunehmend an Bedeutung.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Grünes Hamburg
- 13 Baugenehmigungen
- 14 Mietkostenbelastung
- 16 Grundsteuer-Reform

RECHT & STEUERN

- 17 Modernisierung ankündigen
- 18 Pflichtteilsergänzungsanspruch
- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Recht auf Hausordnung
- 27 Betriebskostenabrechnung
- 28 Überwachung durch Kamera
- 29 Schäden durch Baumharz

VERBAND & VEREINE

- 12 Weihnachtsmärchen
- 20 Reisen I
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Beratungszeiten
- 24 Reisen II

HAUS & LEBEN

- 30 Blockheizkraftwerk
- 32 Fotovoltaikanlage
- 34 Baufehlerstudie
- 36 Elektromobilität
- 37 Zeitwohnen
- 38 Regenwassernutzung
- 39 Wohnklimamessgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Privathaftpflicht

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Rad fahren



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!

Immer mehr Grundeigentümer entscheiden sich für unser Haus und setzen auf Kompetenz und eine professionelle Abwicklung.

Sie wollen eventuell Ihr Zinshaus verkaufen? Und wünschen sich den bestmöglichen Kaufpreiserlös?

Sprechen Sie doch einmal mit uns und lassen Sie sich unverbindlich und ausführlich beraten. Wir zeigen Ihnen gern verschiedene Wege zur bestmöglichen Verwertung Ihres Objektes auf und sagen Ihnen, mit welchem Kaufpreiserlös Sie rechnen können.

Gustafsen & Co gehört seit Jahrzehnten – inhabergeführt und bankenunabhängig – zu den führenden Maklerhäusern am Hamburger Zinshausmarkt. Seriös und hanseatisch professionell begleiten wir die Abwicklung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Oder schicken Sie uns gern eine E-Mail. Ansprechpartner in unserem Hause sind die Herren **Dieter Maass** und **Philip Wex**.

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE



Foto: Bernd Stierzl/pixelio.de

Wachsende Stadt ohne Betonwüsten

Grün statt Grau

Hamburg wächst weiter und soll trotzdem eine grüne Stadt bleiben. Freiräume rücken bei der Innenentwicklung vermehrt in den Fokus.

Das Bild, welches Hamburg von oben abgibt, scheint für viele ganz anders als erwartet. „Unsere Gäste aus dem Ausland berichten oft, wie erstaunt sie über die Wälder und üppigen Grünflächen beim Anflug waren, schließlich ist Hamburg eine boomende Metropole“, berichtet Thomas Krüger, Professor für Projektentwicklung und Projektmanagement an der HafenCity Universität Hamburg (HCU).

Blühende Parks, Wälder, Heidelandschaften, die Marschen oder die weiträumigen Naturschutzgebiete – solch weite Natur wie Hamburg bietet kaum eine andere Großstadt. Das belegen auch regelmäßig die Spitzenplätze, die die Elbmetropole über die Jahre in verschiedenen Rankings der grünsten Städte Europas oder der Welt erreicht hat. Der Erhalt der Grünflächen wird jedoch mehr und mehr zur Herausforderung. Die Stadt wächst und das Woh-

nungsbauprogramm des Senats sieht vor, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu errichten. „Vor einem ähnlichen Spagat stehen heute alle Metropolen, Hamburg ist außerhalb des Ring 2 allerdings noch vergleichsweise dünn besiedelt“, sagt Krüger.

Gleichwohl scheint das Problem nicht ganz neu. Schon Anfang der 1930er-Jahre mahnte Hamburgs damaliger Oberbaudirektor Fritz Schumacher: „Bauflächen entstehen, auch wenn man sich nicht um sie kümmert. Freiflächen verschwinden, wenn man sich nicht um sie kümmert. Nur durch systematische städtebauliche Pflege können sie als dauerndes Gut gewonnen werden.“ Solche Grundsätze scheinen heute wichtiger denn je. „Die Natur in der Stadt bietet ja nicht nur notwendige Lebensräume für Flora und Fauna, sondern auch Plätze zur Erholung für die Bevölkerung“, sagt Christian Gerbich,

Referent für Naturschutz beim Nabu Landesverband Hamburg. Wie unentbehrlich das Grün gleich vor der Haustür ist, wäre vielen während des Corona-Lockdowns wieder so richtig bewusst geworden. Und obendrein federn Naturflächen extreme Wetterlagen wie Starkregen oder Hitze in eng bebauten Großstädten ab.

„Diese Werte erkennen immer mehr Menschen, schon deshalb wird Hamburg eine grüne Stadt bleiben“, gibt sich Gerbich zuversichtlich. Tatsächlich tut sich einiges. So verständigte sich die vom Nabu initiierte Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ mit dem Hamburger Senat Mitte 2019 auf einen 20-Punkte-Plan. Für die Umsetzung stellt Hamburg in diesem Jahr zusätzlich 2,5 Millionen Euro zur Verfügung, ab 2021 sogar 5,8 Millionen Euro. „Eine Stadt lässt sich nur zum Wohle aller weiterentwickeln, wenn der Grünerhalt mitgedacht wird, Hamburg geht hier einen richtungsweisenden Weg“, meint Gerbich. Der 20-Punkte-Plan legt fest, dass die 35 Naturschutz- und die Landschaftsschutzgebiete, die gut 30 Prozent der Fläche Hamburgs ausmachen, insgesamt nicht verkleinert

Gerade wenn die Stadt weiter wächst und die Quartiere weiter verdichtet werden ist der Erhalt von Grün- und Erholungsflächen wichtig.



Foto: Bernd Sterzl/pixelfo.de

Die Kombination von Wasser und Grün ist ein wichtiger Faktor für Hamburgs Attraktivität

werden, ebensowenig der Anteil des Biotopverbunds. Wird hier gebaut, ist im Gegenzug ein anderes gleichgroßes Areal in der Stadt auszuweisen. Grün- und Erholungsanlagen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung ausgenommen, darüber hinaus möchte man neue öffentliche Grünfläche schaffen. Zudem soll die Qualität steigen, etwa indem landwirtschaftliche Flächen weniger gedüngt und abwechslungsreicher bepflanzt, Wildblumenwiesen in Parks angelegt, Stadtbäche renaturiert und naturnahe Wälder gepflegt werden. Dafür stellt die Stadt extra zehn Naturwarte ein.

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



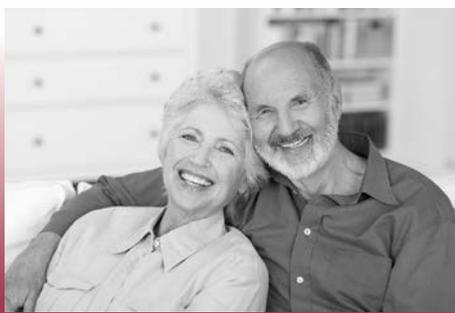
SIE WOLLEN VERKAUFEN – WIR STÄRKEN IHRE POSITION

Wir kennen die Fakten, berechnen den Angebotspreis, liefern Argumente, zeigen Chancen: Unser Verhandlungsgeschick ist Ihr Vorteil beim Verkauf Ihrer Gewerbe- oder Wohnimmobilie.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

StöbenWittlinger GmbH • Lübecker Str. 128 • 22087 Hamburg
www.stoeben-wittlinger.de
Tel.: 040 25 40 10-85
 Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



Verkaufen, wohnen bleiben und Einkommen erhöhen



Es gibt viele Wege, im Alter aus dem Eigenheim Geld zu schöpfen. Verkauf und Vermietung sind bekannt. Immer beliebter wird die grundbuchrechtlich gesicherte Leibrente mit lebenslangem Wohnrecht, um das eigene Vermögen zu Lebzeiten sinnvoll zu nutzen. Was bedeutet das? Wo liegen Chancen und Risiken? Wir freuen uns auf Ihre Fragen!



**Frahmredder 7
22393 Hamburg**



**Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de**



Im Wilhelmsburger Rathausviertel wird die Dachbegrünung von Anfang an mitgeplant

Foto: moka-studio GbR/architectural visualisation



Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.



Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de

Ein weiteres Vorhaben präsentierte Umweltsenator Jens Kerstan (Grüne) vor einigen Monaten: die Verbindung von Alster, Bille und Elbe durch einen Grünzug. Der langgestreckte Park soll vom Ostufer der Außenalster über St. Georg, Hammerbrook und Rothenburgsort bis zum Elbpark Entenwerder reichen. Veranschlagte Kosten: 55 Millionen Euro. Damit werden auch die rauerer Stadtteile Hammerbrook und Rothenburgsort grüner und außerdem besser mit der Innenstadt verbunden. Brach- und Gewerbeflächen wandeln sich zur neuen Parkanlage mit weitem Blick auf die Bille, erste Terrassenbeete wurden bereits angelegt und bepflanzt. Gleichzeitig entstehen in Hamburgs Südosten 8.000 Wohnungen.

„Mit einer doppelten Innenentwicklung – also das Bauen im Innenbereich und zugleich die Verbesserung der Freiräume – kann der besondere Charakter des grünen Hamburg erhalten bleiben“, betont HCU-Professor Krüger. Ob sich die Menschen in einer Stadt wohlfühlen, hängen

Auch neue Konzepte wie Autobahndeckel und Begrünung von Dächern sind für den Erhalt als grüne Stadt gefragt.

immer noch zu einem guten Teil von den Freiräumen und dem Grün vor Ort ab. Die Stärkung von Freiraumqualitäten laute deshalb vor dem Hintergrund knapper Flächen das Gebot der Stunde. „Es gibt immer noch zahlreiche

Freiflächen, die nicht nutzbar sind oder die die Menschen kaum annehmen“, sagt Stefan Kreuz, Stadtplaner an der HCU. Sogenannte multicodierte Areale übernehmen gleich mehrere Aufgaben und bieten für unterschiedliche Ansprüche das passende Angebot. So kann eine abgesenkte Grünfläche die Wassermassen bei Starkregen aufnehmen und gleichzeitig Spiel- und Sportplatz sein, am Rand befindet sich vielleicht noch ein Trimm-Dich-Pfad mit Geräten, ein Stück weiter eine Bank oder ein Grillplatz. „Wie verschiedene Funktionen im großen Stil zusammengebracht werden, demonstriert der Wilhelmsburger Inseelpark“, berichtet Kreuz. Zwischen Wiesen mit Bänken und ausladende Bäumen, bunten Beeten, Wasserläufen, Teichen und Kleingärten verteilen sich fünf Spielplätze, ein Kanuverleih, eine Skatebahn, ein Hochseilgarten, ein Skatepark und eine Kletterhalle, ein drei Kilometer langer asphaltierter Rundkurs für Fahrradfahrer oder Skater führt um das Gelände. „Der Park ist sehr beliebt und tut dem Stadtteil gut“, so Kreuz. Aber auch andere Grünanlagen in Hamburg würden immer mehr Besucher anziehen – ob der Altonaer Volkspark mit angeschlossenem Dahliengarten, der Hamburger Stadtpark in Winterhude oder Planten un Blumen in der Innenstadt. Tieren und Pflanzen bei all dem Andrang ebenfalls einen Platz zu erhalten, treibt das großangelegte Naturschutz-Projekt „Natürlich Hamburg!“



Foto: M. La Mendola

Alster, Bille und Elbe sollen durch einen Grünzug verbunden werden

voran. „Neue Ansätze stärken die wilde Vegetation in der Stadt und schaffen wichtige Lebensräume für gefährdete Arten“, erklärt Gerbich. Bereits für 35 Flächen seien entsprechende Konzepte erarbeitet worden. Pfade und kleine Rastplätze ermöglichen es dabei, die Natur hautnah zu erleben.

Hamburgs ausgedehnteste Grünanlage bleibt allerdings der Parkfriedhof Ohlsdorf – mit gut 390 Hektar weltweit der größte seiner Art. Auf dem Gelände liegen nicht nur

KLEIN DENKEN. GROSS ABSAHNEN.

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletteräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZK Grundinvest GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung. Wir beraten Sie gern.



Foto: DeZwarteHond/RMP Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekten (2018)

Ein Drittel des Rathausviertels wird als Freifläche geplant.

die Toten, sondern hier leben auch 50 Säugetierarten. Derzeit rückt zudem der Freizeitgedanke stärker in den Fokus – mehr als die Hälfte des Friedhofs soll langfristig zum naturnahen Park für Erholungssuchende werden. Ideen dafür sammelte man bereits mit dem Projekt Ohlsdorf 2050. Ein Entwicklungskonzept steht inzwischen, die ersten Schritte sind umgesetzt. So wurden etwa bereits ein Wildblumengarten, ein Farnweg und ein Areal mit Apfelbäumen angelegt.

Des weiteren durchziehen Wälder, Feldmarken, Auen und Marschen die Stadt, die sich teils an Landschaftsachsen aufreihen und so im innerstädtischen Gebiet mit Parks, Kleingärten und Sportflächen verbunden sind. „Je dichter man ans Stadtzentrum gelangt, desto mehr Lücken tun sich auf“, so Kreuzt. Hier biete sich oft noch Potenzial, grüne Inseln zu verknüpfen und so längere idyllische Wegstrecken zu schaffen.

Solche Verbindungen denkt man bei größeren Neubaugartieren ebenfalls mit. „Grünräume spielen heute bei der Quartiersentwicklung eine immens wichtige Rolle, auch weil immer dichter gebaut wird“, betont Karen Pein, Geschäftsführerin der Projektentwicklungsgesellschaft IBA Hamburg. Grüne Freiräume fungieren oftmals als erweiterter Wohnraum, befördern Nachbarschaften genauso wie das Wohlbefinden und schaffen schlicht ein lebenswertes Umfeld. Dabei gelte es auch die Areale an die Umgebung und die Landschaftsachsen anzuschließen – und möglichst in den jeweiligen Biotopverbund zu integrieren. Für das 32 Hektar große Wilhelmsburger Rathausviertel beispielsweise sind mehr als ein Drittel als Freifläche geplant. Prägend ist die neue Landschaftsachse, die sich vom Inseipark entlang der Wettern bis zum Ernst-August-Kanal zieht, dabei Kleingärten mit Spielwiesen und die Natur zu langgestreckten Räumen verknüpft.

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

**Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von Zinshäusern,
Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg**

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32
www.dr-campe-immobilien.de · info@dr-campe-immobilien.de
ivd – VHH – VEEK



Auch der Entwurf für den neuen Stadtteil Oberbillwerder in Bergedorf nimmt Elemente der Landschaft auf. Ein grüner Loop, bestehend aus Entwässerungskanälen und naturnahem Grün, verbindet die Quartiere. Als wichtiger Teil eines Biotopverbunds vernetzt er die Naturschutzgebiete Boberger Niederung im Norden und Allermöher Wiesen sowie Die Reit im Süden. Wert wurde darauf gelegt, den bestehenden Landschaftskorridor im Westen möglichst wenig zu beeinträchtigen sowie Nischen für Vögel und Säugetiere im Quartier zu schaffen. Kleine Biotope sollen außerdem auf den Gründächern entstehen – von oben betrachtet mutet das Quartier fast wie eine Parklandschaft an. „Die Dachflächen werden in all unseren Projekte begrünt, sie dienen auch als Rückhalteflächen für das Regenwasser“, berichtet Pein. Damit steht die IBA Hamburg bei weitem nicht allein. Die Gründachstrategie, die die Stadt Hamburg im Jahr 2014 beschlossen hat, peilt an, mindestens 70 Prozent der Dächer von Neubauten und von geeigneten Bestandsgebäuden zu begrünen. Bis Ende 2024 unterstützt die Stadt solche Vorhaben mit insgesamt drei

Gut 30 Prozent der
Stadtfläche sind
Landschafts- und
Naturschutzgebiete
– mehr als in vielen
anderen Metropolen.

Millionen Euro. „Oft wird allerdings eine extensive Dachbegrünung mit Moosen und Sukkulenten umgesetzt“, moniert Gerbich. Die intensive Variante, die mit einer dicken Substratschicht für blühende Kräuter, Stauden und Sträucher einem Garten gleicht, sei zwar aufwändiger, bietet aber optimale Strukturen für Insekten, die hier nisten können und nimmt darüber hinaus weit mehr Wasser auf“, erklärt Gerbich.

Daneben liefert die Bepflanzung an Fassaden ebenfalls wertvollen Lebensraum für Insekten und Vögel, reinigt die Luft und wirkt urbanen Hitzeinseln entgegen. Längst ranken sich nicht nur Efeu oder Wein die Hauswände empor, eindrucksvolle vertikalen Gärten warten teils mit blühenden Stauden, Gräsern und sogar kleinen Bäumen auf, die in mit Substrat befüllten Pflanztaschen wachsen. Spektakuläre Beispiele lassen sich etwa in Berlin, Köln oder Freiburg bewundern – Hamburg steht hier eher noch am Anfang.

Bettina Brüdgam



Foto: M. La Mendola

Der Stadtpark bietet seit über 100 Jahren Raum für Erholung im Grünen

Weihnachtsmärchen 2020



Des Kaisers neue Kleider im Ohnsorg-Theater

In den letzten Monaten mussten wir unsere Mitglieder leider immer wieder darüber informieren, dass viele der sonst üblichen Veranstaltungen coronabedingt abgesagt werden mussten. Nun haben wir aber endlich einmal eine gute Nachricht: Das Weihnachtsmärchen findet auch dieses Jahr statt! Der Grundeigentümer-Verband Hamburg lädt auch in diesem Jahr alle Kinder, aber auch deren Eltern und andere Begleitpersonen zur Aufführung des diesjährigen Weihnachtsmärchens

Des Kaisers neue Kleider
Weihnachtsmärchen nach dem Märchen für Kinder von Hans Christian Andersen
ins Ohnsorg-Theater
Bieberhaus – Heidi-Kabel-Platz 1 – 20099 Hamburg
ein.

1. Vorstellung: Samstag, den 28. November um 11.00 Uhr
2. Vorstellung: Samstag, den 28. November um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Samstag, den 28. November um 16.00 Uhr

Über Art und Weise des Kartenverkaufs werden wir Sie coronabedingt zu späterer Zeit informieren.

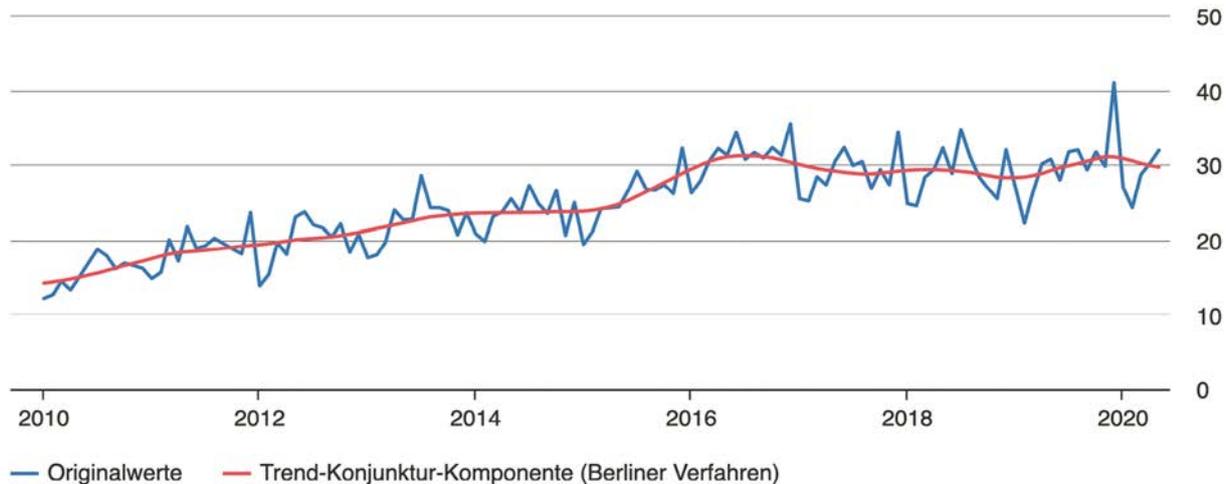
Neubau in Deutschland

Baugenehmigungen

Zahl steigt besonders stark bei Mehrfamilienhäusern

Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Im Mai 2020 ist in Deutschland der Bau von insgesamt 32.000 Wohnungen genehmigt worden. Das waren 3,9 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Mai 2019, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt.

In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im Mai 2020 rund 28.100 Wohnungen genehmigt. Dies waren 7,3 Prozent oder 1.900 Wohnungen mehr als im Vorjahresmonat. Besonders deutlich stieg die Zahl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 8,7 Prozent). Auch die Zahl der Genehmigungen von Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+ 3,4 Prozent) nahm zu. Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern (- 7,3 Prozent) hingegen sank.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da sie geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden, der sogenannte Bauüberhang, seit einigen Jahren zu.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

**Der schnellste Draht zu
 Fachbetrieben in Ihrer Nähe:
www.eghh.de**

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Nähe? Auf www.eghh.de finden Sie unter „Fachbetriebssuche“ alle Unternehmen verschiedener Fachrichtungen. Einfach Fachbereich wählen, die Postleitzahl eingeben und über die Kartenansicht den Fachbetrieb in Ihrer Nähe aussuchen.

STARK. SICHER. SERVICE.
 Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Mietkostenbelastung nahezu konstant

Das Märchen vom #Mietenwahnsinn

Eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft

Deutschland diskutiert ungebrochen über die angeblich immer und überall steigenden Mieten. In der politischen Arena werden die Kosten des Wohnens als „soziale Frage“ unserer Zeit diskutiert, in den sozialen Medien gleich unter dem Stichwort „#Mietenwahnsinn“.

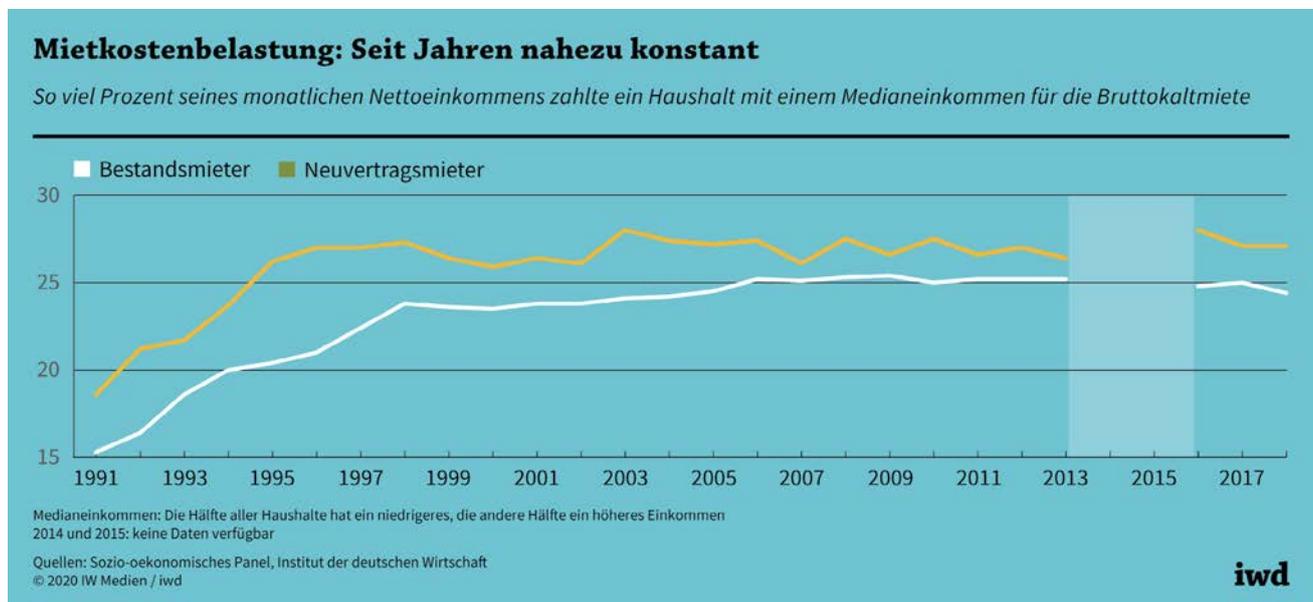
Eine Analyse des Wohnungsmarktes durch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) gibt für viele Mieter jedoch Entwarnung.

Die Mietkostenbelastung der Haushalte in Deutschland ist seit Jahren nahezu konstant. Die Studie „Wohnen – die neue soziale Frage?“ findet heraus, dass die starke Arbeitsmarktentwicklung in Kombination mit einer Reduktion der Wohnflächen die Wohnkostenbelastung bei vielen Haushalten konstant gehalten hat. Nur bei wenigen Haushalten gibt es tatsächlich einen merklichen Anstieg

der Belastung, jedoch bei gleichzeitig gestiegener Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Die Studienergebnisse legen nahe, dass Wohnen längst nicht die soziale Frage unserer Zeit ist, jedoch Geringverdiener-Haushalte gezielte Unterstützung brauchen.

Neuvermietungen werden teurer

Bei Neuvermietungen gerade in den Großstädten ist der Quadratmeterpreis deutlich gestiegen: In den sieben größten Städten legte er seit 2010 jährlich real um 4,3 Prozent zu, stellt das IW fest. Doch auf der anderen Seite sind auch die Einkommen der Mieterhaushalte seit 2010 im bundesweiten Durchschnitt real um knapp sieben Prozent gestiegen. Die Wohnkostenbelastung, also die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen, betrug 2018 im Mittel 24,9 Prozent – gegenüber 25,7 Prozent



Ihre Immobilie in gute Hände!
Arzt sucht langfristige Kapitalanlage

- vermietete Wohnungen und Gewerbe -
- Mehrfamilienhäuser -
- Fairer Umgang mit den Mietern -

Tel.: 0171/2 65 60 54
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 10/2020: 05.09.2020

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

dtr IMMOBILIEN **NEU**

Immobilienanlage mit Potenzial

Langfristiges Wachstum & Rendite

0173 - 23 00 430
www.dtr-immobilien.de

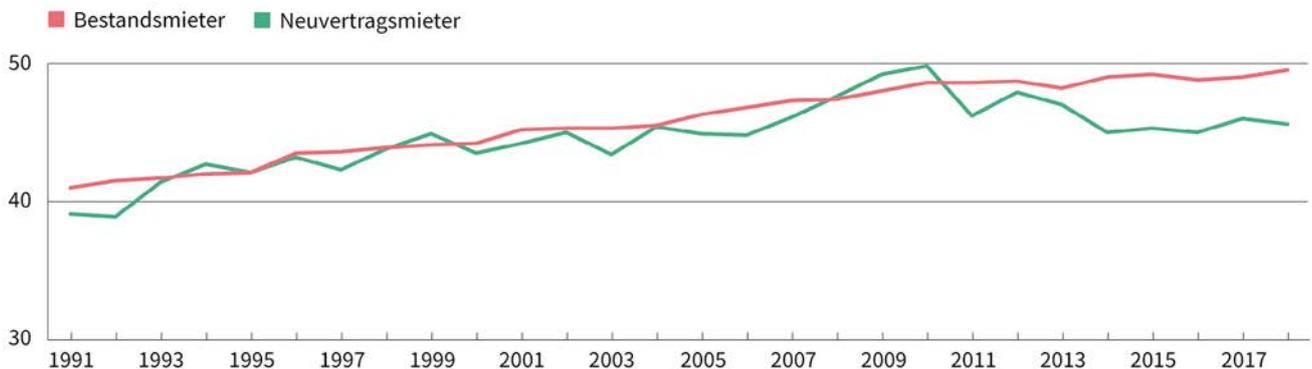
Immobilie für privaten Bestand gesucht

Wir führen unsere Häuser nach hanseatischen Werten.

040 – 850 57 30

Neue Mietverträge: Wohnfläche pro Kopf sinkt

in Quadratmetern je Haushaltsmitglied



Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2020 IW Medien / iwd

iwd

im Jahr 2008. Und auch hier gilt es zu differenzieren: Die Wohnkostenbelastung für Neuvertragsmieter lag in den vergangenen drei Jahrzehnten stets über der von Bestandsmietern. Am größten war die Differenz mit vier Prozentpunkten in den Neunziger-Jahren, am niedrigsten zwischen 2005 und 2009 mit zwei Prozentpunkten. Im aktuellen Zeitraum von 2016 bis 2018 liegt der Unterschied bei knapp drei Prozentpunkten.

Haushalte 2018 bis zu 40 Prozent ihrer Einkünfte für die Miete aufwenden. Laut IW Köln ist das Wohngeld ein sehr gutes sozialpolitisches Instrument, weil es treffsicher jene unterstützt, die sich eine Wohnung sonst nicht leisten könnten.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

Höhere Neuvertragsmieten treffen weniger Haushalte

Dass steigende Mieten nicht alle Haushalte gleichermaßen treffen, wird gerne übersehen. Das IW verweist darauf, dass bei Preissteigerungen von Bestandsmieten vom Gesetzgeber enge Grenzen gesetzt sind. Viele Vermieter erhöhen die Miete bei langjährigen Mietern nicht oder nur moderat, was auch die Mitgliederbefragungen von Haus & Grund immer wieder bestätigten. Also treffen höhere Wohnkosten vornehmlich Neumieter – und deren Zahl hält sich in Grenzen: Nur rund 14 Prozent der Mieterhaushalte sind 2017 oder 2018 in eine neue Wohnung gewechselt, so das IW Köln.

Haushalte reduzieren Wohnfläche

Ein eher neuer Trend ist, dass die Wohnfläche pro Kopf bei neuen Mietverträgen sinkt. Bis etwa 2010 hatten laut IW sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieter im Schnitt eine immer größere Pro-Kopf-Wohnfläche in Anspruch genommen. 2018 lebten Bestandsmieter auf durchschnittlich 49,5 Quadratmetern pro Kopf. Neuvertragsmieter zeigen sich derweil mit 45,6 Quadratmetern zufrieden.

Wohngeld kann treffsicher Bedürftige unterstützen

Die neue IW-Studie zeigt aber auch, wie die Politik mit zielgerichteten Maßnahmen problematische Entwicklungen vor allem bei Geringverdienern verbessern könnte. Denn in den niedrigen Einkommensgruppen mussten



Sie möchten das HAMBURGER GRUNDEIGENTUM auch jederzeit unterwegs auf Ihrem Tablet oder Smartphone lesen?

- 1

Laden Sie sich dazu die App „Haus & Grund-Magazin“ unseres Zentralverbandes herunter. Rufen Sie das ‚Einstellungen‘-Symbol auf.
- 2

Geben Sie dann den folgenden Freischaltcode ein.

HHGE2020





Welche Steuerbelastung ab 2025?

Grundsteuer-Reform

Grundsteuer künftig selbst berechnen

Spätestens ab 2025 wird die Grundsteuer in ganz Deutschland neu berechnet. Mit Hilfe des Grundsteuerrechners auf der Homepage von Haus & Grund Deutschland können Eigentümer einen ersten Eindruck davon erhalten, was künftig an Grundsteuerbelastung auf sie zukommt.

Bis 2025 muss sich jedes Bundesland für eine neue Berechnungsmethode entschieden haben. So hat es das Bundesverfassungsgericht im Frühjahr 2018 festgelegt. Ab 2021 werden die ersten Bundesländer je nach gewählter Methode mit der Erhebung von Daten beginnen. Entsprechende Aufforderungen zur Abgabe von Steuererklärungen werden ab diesem Zeitpunkt nach und nach an die Eigentümer verschickt.

Länder können Berechnungsmethoden wählen

Viele Ideen und Entwürfe kursieren um die Frage, ob und inwieweit aktuelle Marktwerte bei der Neuberechnung der Grundsteuer eine Rolle spielen sollen. Als bereits verabschiedetes Gesetz liegt derzeit nur das an aktuellen Mieten und Bodenrichtwerten orientierte sogenannte Bundesmodell aus dem Bundesfinanzministerium vor. Hierfür können sich die Bundesländer entscheiden, sie können aber auch eigene Methoden wählen.

Was ist das Bundesmodell?

Das Bundesmodell, auch Scholz-Modell genannt, bietet für Wohnimmobilien im Grunde eine leicht vereinfachte und stark pauschalisierte Variante des bisherigen Berechnungsverfahrens an.

Es bevorzugt aber durch einen Rabatt bei der Steuermesszahl vor allem genossenschaftliche und gemeindliche Wohnungsanbieter. Haus & Grund Deutschland setzt sich für ein einfaches, nachvollziehbares und wertunabhängiges Grundsteuermodell ein, das sich nur an der Wohn- und Grundstücksfläche orientiert. Nur dies begrenzt die Unterschiede in der künftigen Steuerlastverteilung innerhalb einer Gemeinde auf ein erträgliches Maß.



Foto: nmann77/stock.adobe.com

Grundsteuerrechner gibt ersten Einblick

Mithilfe unseres Grundsteuerrechners können Eigentümer auf unserer Homepage einen ersten Eindruck davon erhalten, was künftig an Grundsteuerbelastung auf sie zukommt, wenn sich ihr Bundesland für das Bundesmodell aus dem Hause Scholz entscheidet.

Planungsstand der Bundesländer

Nachzeitigem Stand wollen die Bundesländer Berlin, Bremen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen das Bundesmodell übernehmen. Sachsen will es mit einer geänderten Steuermesszahl umsetzen. Bayern will ein rein flächenbezogenes und wertunabhängiges Modell einführen. Hamburg, Hessen und Niedersachsen prüfen Modelle auf wertunabhängiger, flächenbezogener Grundlage mit einem „Lagezuschlag“, der sich am Bodenrichtwert orientiert. In Baden-Württemberg wurde zuletzt sehr kontrovers über die Einführung einer „Bodenwertsteuer“ diskutiert, die das Grundstück nach aktuellem Bodenrichtwert besteuert.

Unseren Grundsteuerrechner können Sie ab dem 3. September 2020 unter www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner abrufen.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

Wir suchen zum Kauf!

Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung, 6 -14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 3,2 Mio.

Lutz Winkler Immobilien

Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 10/2020: 05.09.2020

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Richtige Ankündigung

Energetische Modernisierungen

Anforderungen weniger hoch



Foto: moritz/stock.adobe.com

Die Anforderungen an die Ankündigung von energetischen Modernisierungen dürfen nicht so hochgeschraubt werden, dass Modernisierungen hieran scheitern.

Mieter müssen lediglich in der Lage sein, die Energieeinsparungen beurteilen zu können. Dieser Auffassung ist der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 20. Mai 2020 (VIII ZR 55/19).

Mieterhöhungen im Zuge von energetischen Modernisierungen sind komplex. Schon bei der Ankündigung gegenüber dem Mieter muss eine Berechnung der Energieeinsparung dargelegt werden. Nun hat der BGH den von vielen Gerichten gestellten hohen Anforderungen an dessen Darlegung einen Riegel vorgeschoben. Die BGH-Richter legten fest, dass auch den Mietern zugemutet werden könne, einfache Berechnungen selber durchzuführen und eigenständig einen Vergleich mit den bisherigen Kosten zu ziehen.

Vermieter gibt pauschale Berechnung an

Im konkreten Fall kündigte der Vermieter seinem Mieter an, dass die bisher mit einer Gasetagenheizung ausgestattete Wohnung an eine neue Gaszentralheizung angeschlossen werden soll. Die bisherigen Betriebskosten für den Betrieb und die Wartung der Gasetagenheizung sollten entfallen und durch eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung für die Wärmeversorgung in Höhe von 1,50 Euro ersetzt werden. Zudem war dem Schreiben eine „Berechnung der Energieeinsparung“ als Anlage beigelegt, in der anhand der Werte des bisherigen und des zukünftigen Endenergieverbrauchs für das Gebäude und der Gesamtwohnfläche eine Reduktion der Verbrauchskosten um 0,08 Euro pro Quadratmeter berechnet wurde. Der Mieter verweigerte die erbetene Zustimmung zur

Modernisierung, worauf der Vermieter ihn gerichtlich auf Duldung in Anspruch nahm.

Die unteren Gerichte waren der Auffassung, dass der Mieter anhand dieser Informationen die Energieeinsparung für seine Wohnung nicht ausreichend nachvollziehen könne. Denn aus der beigelegten Berechnung der Energieeinsparungen ließe sich zwar eine pauschale Einsparung entnehmen. Ein konkreter Bezug zur Wohnung des Mieters fehle aber. Durch eigene Berechnungen kamen die Richter aber auf eine monatliche Einsparung des Mieters von 6,10 Euro.

Mieter muss beurteilen können

Den BGH-Richtern reichte die Ankündigung hingegen aus. Mit der Mietrechtsreform 2001 habe sich der Gesetzgeber ausdrücklich gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt von Modernisierungsankündigungen ausgesprochen. Zwar müsse der Mieter die beabsichtigte Modernisierung sachgerecht beurteilen können. Allerdings dürfen die Anforderungen an die Ankündigung nicht so hochgeschraubt werden, dass Modernisierungen hieran scheitern.

Energieeinsparung lässt sich nachvollziehen

Zudem ließe sich die Energieeinsparung anhand der beigelegten Berechnungen hinreichend nachvollziehen. Denn der Bezug zur Wohnung könne mit den angegebenen Werten leicht rechnerisch hergestellt werden. Den unteren Gerichten sei dies schließlich auch möglich gewesen. Außerdem könne der Mieter seine voraussichtlichen Einsparungen auch anhand der mitgeteilten zukünftigen Heizungskosten ganz leicht selber ermitteln. Hierfür müsse er diese lediglich mit seinen bisherigen Kosten, die ihm ja bekannt seien, vergleichen.

Immobilienenerwerb als Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Pflichtteilsergänzungsanspruch

Abfindungsausschluss in Gesellschaftsverträgen als Schenkung zu werten?

Wenn zwei Personen eine Immobilie als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erwerben, kann eine Vereinbarung, dass der überlebende Gesellschafter die Anteile des Erblassers erhält, eine Schenkung sein, wenn gleichzeitig ein Abfindungsanspruch der Abkömmlinge des Erblassers ausgeschlossen wurde. Den Pflichtteilsberechtigten steht dann ein Pflichtteilsergänzungsanspruch zu. Ob die Vereinbarung über den Abfindungsausschluss als Schenkung zu werten ist, müssen die Gerichte im Einzelfall prüfen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 3. Juni 2020 (IV ZR 16/19) entschieden. Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH wurden solche Fälle nicht als Schenkung gewertet. Selbst wenn sämtliche Abfindungsansprüche der Erben ausgeschlossen sind, ging die bisherige Rechtsprechung davon aus, dass mit der Vereinbarung keine letztwillige Zuwendung verfolgt, sondern in erster Linie der Erhalt der Gesellschaft nach dem Tod eines Gesellschafters bezweckt wird. Dies führte dazu, dass das Gesellschaftervermögen an einem enterbten Pflichtteilsberechtigten regelmäßig vorbeiging. Denn diesem stand mangels Schenkung grundsätzlich kein Pflichtteilsergänzungsanspruch zu.

Der Fall

Der Sohn aus erster Ehe klagte gegen die zweite Ehefrau seines verstorbenen Vaters auf Wertermittlung zweier Eigentumswohnungen. Die Eheleute hatten als GbR zunächst eine Eigentumswohnung erworben, die sie an ihren gemeinsamen Sohn vermieteten. Später erwarben sie eine weitere Wohnung, wieder als GbR, die sie selbst bezogen. Der Kaufvertrag enthielt eine Regelung, wonach die Gesellschaft mit dem Tod eines Gesellschafters aufgelöst wird. Des Weiteren sah die Vereinbarung vor, dass der Anteil des verstorbenen Gesellschafters dem Überlebenden anwache und die Erben – soweit gesetzlich zulässig – keine Abfindung erhalten. Der Verstorbene setzte seine Ehefrau testamentarisch als Alleinerbin und den gemeinsamen Sohn als Ersatzerben ein.

Die Entscheidung

Die Richter entschieden, dass dem klagenden Sohn als Pflichtteilsberechtigtem gegen die Ehefrau seines verstorbenen Vaters ein Anspruch auf Wertermittlung zusteht. Die vereinbarte Anwachsung des Gesellschaftsanteils unter Ausschluss der Pflichtteilsberechtigten sei als Schenkung an die Ehefrau zu bewerten. Bei der gesellschaftsrechtli-

chen Vereinbarung habe die Fortführung des Unternehmens nicht im Vordergrund gestanden. Vielmehr sei die Gesellschaft bereits darauf angelegt, allein die Eigentümerposition für die Wohnungen wahrzunehmen. Außerdem seien die Gesellschafter mit der Vereinbarung kein wechselseitiges Verlustrisiko eingegangen, vielmehr war die Übertragung der Gesellschaftsanteile beabsichtigt.



Foto: Stockfotos-MG/stockadobe.com

Fragen und Antworten

? Die Mieter meines Einfamilienhauses in Hamburg hatten das Mietverhältnis zum 30. Juni gekündigt. Sie teilten mir mit, dass sie an diesem Tag, einem Dienstag, erst aus dem Urlaub kommen würden und das Haus deswegen erst am Mittwochvormittag, also am 1. Juli, räumen würden. Müssen sie nicht spätestens am 30. Juni bis 24 Uhr ausgezogen sein?

Nein, nach § 25 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum BGB sind gemietete Räume, für die eine vierteljährliche oder längere Kündigungsfrist bestehen, bis 12:00 Uhr mittags des auf die Beendigung nächstfolgenden Werktages zu räumen. Ihre Mieter dürfen das Haus deshalb noch bis zum 1. Juli um 12:00 Uhr nutzen.

? In den Wohnungen meines Zinshauses in Hamburg sind bisher leider keine Wasserzähler eingebaut. Ein Mieter, dem bekannt ist, dass in Hamburg eigentlich in allen Wohnungen Wasserzähler sein müssen, behauptet nun, dass er berechtigt ist, das ihm in Rechnung gestellte Wassergeld zu kürzen. Ist das richtig?

Obwohl die Hamburgische Bauordnung vorschreibt, dass grundsätzlich alle Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet sein müssen, hat der Mieter kein Kürzungsrecht, wenn Wasserzähler fehlen. Die Heizkostenverordnung, nach der ein Mieter berechtigt ist, die ihm in Rechnung gestellten Heizkosten um 15 Prozent zu kürzen, wenn keine Verbrauchserfassungsgeräte vorhanden sind, ist nach der Rechtsprechung des Landgerichts Hamburg nicht entsprechend auf Wasserzähler anzuwenden.

? Ich habe eine Wohnung befristet vermietet, weil ich nach Ablauf der Mietzeit wieder in die Wohnung einziehen will. Kürzlich habe ich eine Modernisierungsmaßnahme vorgenommen und anschließend eine Mieterhöhung durchgeführt. Daraufhin hat mein Mieter nach § 561 BGB gekündigt. Ich bin der Meinung, dass eine Kündigung wegen der Befristung nicht möglich ist. Stimmt das?

Der Mieter war berechtigt, das Mietverhältnis nach § 561 BGB außerordentlich zu kündigen. Danach hat ein Mieter die Möglichkeit, bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang einer Mieterhöhung des Vermieters außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Wenn der Mieter kündigt, tritt die Mieterhöhung nicht ein. Ihr Mieter konnte den Mietvertrag also kündigen, obwohl der Vertrag befristet war.

? Ich habe ein Haus mit vier Wohnungen. Die Betriebskosten werden nach der Größe der Wohnfläche abgerechnet. Im vergangenen Jahr stand eine Wohnung drei Monate leer. Kann ich für diesen Zeitraum bei der Betriebskostenabrechnung eine kleinere Gesamtfläche ansetzen?

Leider ist es nicht zulässig, die Fläche des Hauses um die Fläche der Wohnung zu reduzieren, in der die Wohnung leer gestanden hat. Da sie mit den Mietern vereinbart haben, dass die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Fläche der Wohnungen zur Gesamtfläche des Gebäudes umgelegt werden, sind Sie verpflichtet, mit jedem Mieter entsprechend abzurechnen. Die auf die leer stehende Wohnung entfallenden Kosten müssen deshalb Sie als Vermieter tragen.

? Ich habe einen Mietinteressenten aus Süddeutschland, der meine Wohnung nur für einen Zeitraum von sechs Monaten mieten möchte, weil er dann ein Semester in Hamburg studieren möchte. Kann ich in dem Fall einen Mietvertrag nur zum vorübergehenden Gebrauch abschließen?

Eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch ist möglich, wenn es sich um ein Mietverhältnis handelt, das aufgrund besonderer Umstände nach dem Willen beider Vertragsparteien nur von relativ kurzer Dauer sein soll. Sowohl die besonderen Umstände als auch das baldige Vertragsende müssen deshalb nach den Vorstellungen beider Vertragsparteien feststehen und Vertragsinhalt geworden sein. Das ist nach wohl herrschender Rechtsprechung der Fall, wenn der Mietvertrag auf Veranlassung des Mieters nur für ein Semester abgeschlossen werden soll.



4. bis 16. September 2021 – ab/bis Bremerhaven

Very British! England, Irland, Schottland

Erleben Sie auf dieser Kreuzfahrt das Beste von Großbritannien, Irland und Schottland.

Wer kennt sie nicht, die Erzählungen vom Seeungeheuer von Loch Ness, die tragische Historie der Maria Stuart oder die Geschichte der Elfen, deren Heimat Irland ist. Die Inseln bieten mit ihrer Vergangenheit, ihren Sagen und Legenden unendlich viel Stoff für beste Unterhaltung.

Erstes Ziel auf dieser Kreuzfahrt ist Rosyth, Ausgangspunkt für Ausflüge in die schottische Hauptstadt Edinburgh. Die Felsenburg und die mittelalterliche Stadt zeugen von großer Vergangenheit und verzaubern alle, die sie besuchen. Oder entdecken Sie Trossachs, in denen sich Königin Victoria besonders gerne aufhielt.

Über die Orkney Inseln steuert MS Ocean Majesty Ullapool an. Der Besuch des sagenumwobenen Loch Ness darf auf keinen Fall auf dieser Reise fehlen und rundet Ihren Besuch in den Highlands, im Land der Kilts und Dudelsäcke ab.

Die „grüne Insel“ Irland mit Besuchen in Belfast und Dublin sind die nächsten Stationen Ihrer Reise.

Malerisch zwischen Hügeln und Küste liegt Belfast, nach langen Auseinandersetzungen endlich zu neuem Leben erwacht. Dublin glänzt mit quirligem Stadtleben und den besten Pubs, in denen sich ein Ale oder Stout so richtig genießen lässt. Saftig grün mit steil abfallenden Klippen präsentiert sich der Süden Englands. Die Gegend ist geprägt vom milden Golfstrom und begeistert mit eindrucksvollen Küstenlinien.

Höhepunkt dieser Reise ist sicherlich die Einfahrt von MS Ocean Majesty über die Themse mitten ins Herz der Weltstadt London. Hier tobt das Leben am Picadilly Circus, hier stehen Tower Bridge, Kensington Palace und Westminster Abbey und Sie sind mit MS Ocean Majesty und ihrem Liegeplatz an der Tower Bridge mitten drin.

Ein Genusstag an Bord mit viel Entspannung bildet den Abschluss Ihrer Reise. Faszinierende Tage rund um Großbritannien.

Mit MS Ocean Majesty reisen Sie bequem von Hamburg aus und mit nur maximal 500 Gästen und deutscher Bordsprache ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

FACHLITERATUR

**Streit im Mehrfamilienhaus**

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-012

Es gibt heute keinen Zweifel mehr,

dass auch Mieter Träger nachbarlicher Rechte und Pflichten im Verhältnis zu ihren Mitmietern, Vermietern und eigentlichen Grundstücksnachbarn sind. Diese Broschüre arbeitet die damit neu entstandenen nachbarrechtlichen Fragen auf und behandelt alle in der Praxis häufigen Streitgründe sowie die Rechte der genannten Gruppen im Falle des „Nachbarstreits.“ Die Broschüre ist für Vermieter und Mieter, Wohnungseigentümergeinschaften, Verwaltungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen gemacht.

Preis: 21,95 Euro

Mietverträge professionell ausfüllen – Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und Abschluss von Mietverträgen, Mieterauswahl

Von Dr. Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-003-0
Diese Broschüre möchte einige Merkpunkte an die Hand geben, die helfen, typische Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen zu vermeiden. Das gilt besonders für das Widerrufsrecht des Wohnungsmieters beim Vertragsabschluss und für die Bildung der Eingangsmiete.

Preis: 14,95 Euro

Schimmelpilz und Mietrecht

Von Prof. Jürgen Ulrich und Tim Treude 2. überarbeitete und erweiterte Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-009-2

Die in dieser Broschüre gelieferten Darstellungen richten sich an in mietrechtliche Streitigkeiten um

Schimmelpilzvorkommnisse involvierte Personen, mithin konkret an Mieter und die Vermieter, ihre Berater und Bevollmächtigten sowie eingeschaltete Gutachter und Sachverständige.

Preis: 24,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Grundeigentümer-Verbandshaus erhältlich oder im Online-Shop

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie G.

Offiziell hat Frau G. Deutschkenntnisse gemäß dem ersten Anfängerniveau A1. Sie kann sich jedoch bereits besser verständigen, als das Sprachkurszertifikat vermuten ließe, da sie die neue Sprache im Alltag viel mit ihren Kindern übt. Die alleinstehende Mutter dreier Kinder im Teenageralter ist insgesamt sehr bestrebt, in Deutschland Fuß zu fassen und möchte Angebote zur beruflichen Orientierung gerne wahrnehmen.

Der 19jährige älteste Sohn strebt eine Ausbildung zum zahnmedizinischen Fachangestellten an, sein jüngerer Bruder und die Schwester besuchen Hamburger Regelschulen. Seit 2016 ist die afghanische Familie in Deutschland. Insbesondere südlich der Elbe, wo sie aktuell in einer öffentlichen Unterkunft städtisch untergebracht sind, sind sie gut angekommen und haben Freundschaften geschlossen, sodass sie sich ganz besonders über eine eigene Wohnung in Harburg oder Heimfeld freuen würden. Wie schwierig es ist, auf dem beengten Hamburger Wohnungsmarkt konkrete Wünsche zu äußern, ist Familie G. jedoch sehr bewusst. Der älteste Sohn, der mit großem Verantwortungsgefühl seine Mutter in den Bemühungen rund um die Alltagsbelange der Familie unterstützt, fokussiert die Suche nach einer passenden Wohnung daher auf das gesamte Stadtgebiet.

Die sympathische Familie G. ist Herrn M., der sich ehren-

amtlich in einer nachbarschaftlichen Initiative für Geflüchtete engagiert, direkt aufgefallen. Er unterstützt den Vier-Personen-Haushalt als ausgebildeter Wohnungslotse bei der Wohnungssuche. Kommt es zum Mietvertragsabschluss, so bleibt Herr M. gerne auch im laufenden Mietverhältnis zusätzlich ansprechbar. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine freie Wohnung ab 2,5 Zimmern bis maximal 1.045 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Tel.: 040/466 551 433
Fax: 040/466 551 435
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke.de

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der rechten Seite zu aktuellen, durch die Coronavirus-Pandemie bedingten Änderungen. Kontaktieren Sie uns bei Fragen gerne unter Tel. 040/30 96 72 0 oder per Mail: info@grundeigentuemerverband.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg
Formularverkauf bei Steiner & Roloff
Zur Zeit keine persönlichen Beratungen!

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung \(mit vorheriger Anmeldung\)](#)
Dienstag und Donnerstag ab 17.00 Uhr

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung](#)
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag, Dienstag, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung](#)
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Terminvereinbarung vorab unter 040-77 41 44 erforderlich
Bauberatung 17. September 9.30 – 11.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66 E-Mail: info@hug-rahstedt.de
Internet: www.hug-rahstedt.de
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung: [Persönliche Rechtsberatung](#),
[Bau-](#), [Steuer-](#), [Finanzierungs-](#), [Wertermittlungs-](#),
[Verkaufs-](#) und [Gartenberatung](#), [Mediation/Coaching](#)

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefonnummer 040-601 05 35 Fax 040-601 05 84
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 17.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe](#)
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 14.00 Uhr

Beratungen

(persönliche Beratungen im 6. OG)
Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Rechtsberatung

(persönlich, mit Terminvergabe)
siehe Hinweis rechte Seite

Rechtsberatung

(telefonisch, 040-30 96 72-0)
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Montag bis Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

Bautechnische Beratung

(nur nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

(nur nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

(nur nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

(nur nach Terminvergabe)
jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

(nur nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Geschäftsstellen

Aktuelle Zeiten und Termine

Persönliche Beratung weiterhin ausschließlich nach Terminvereinbarung

Schrittweise kehrt der Grundeigentümer-Verband – soweit wie in der gegebenen Situation möglich – zur Normalität zurück. Bereits seit einiger Zeit laufen wieder die persönlichen Beratungen, unter Einhaltung der Coronaregeln. Dafür ist weiterhin grundsätzlich eine vorherige Terminvereinbarung erforderlich. Rufen Sie also bitte zunächst bei uns an und lassen sich einen Termin geben (Telefon: 040/30 96 720).

Termine für die Rechtsberatung können Montag bis Mittwoch in der Zeit von 9 bis 16 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 9 bis 14 Uhr vereinbart werden.

Für die anderen Beratungen gelten folgende Zeiten:

Bautechnische Beratung:	Dienstag	15 bis 17 Uhr
	Donnerstag	16 bis 18 Uhr
Beratung Haustechnik, Umwelt, Energie: (die Beratungen Umwelt und Energie finden nach wie vor telefonisch statt)	Dienstag	15 bis 17 Uhr
Beratung Wertermittlung:	Donnerstag	16 bis 18 Uhr
Beratung Mediation:	Dienstag	15 bis 17 Uhr
Beratung Finanzierung/Förderung: (die Berater der IFB und der Verbraucherzentrale beraten weiter telefonisch)	Donnerstag	16 bis 18 Uhr
Beratung Garten: (an jedem ersten Dienstag im Monat)	Dienstag	15 bis 17 Uhr
Grundeigentum und Steuerrecht	Dienstag	16 bis 18 Uhr
	Mittwoch	16 bis 18 Uhr

Das Informations-Centrum ist wieder zu den üblichen Geschäftszeiten geöffnet (siehe linke Seite).

Für Beratungen in Sasel, Rahlstedt und Bergedorf kontaktieren Sie bitte zwecks Terminvereinbarung die betreffende Geschäftsstelle direkt über die auf der linken Seite angegebenen Telefonnummern.

Auch die Geschäftsstellen in Harburg und Blankenese kehren zu ihren üblichen Beratungszeiten zurück. So findet in Harburg die Rechtsberatung wieder am Montag und Mittwoch von 9 bis 12 Uhr und am Dienstag und Donnerstag von 16.30 bis 18.30 Uhr, Anmeldung vorab unter 040/77 41 44 erforderlich. In Blankenese findet die Rechtsberatung wieder am Mittwoch von 17 bis 18 Uhr statt.

In Altona, Alstertal, Eidelstedt, Niendorf, Volksdorf und Wellingsbüttel sind weiterhin keine persönlichen Beratungen möglich.

Informieren Sie sich bitte auch über www.grundeigentuemerverband.de über eventuelle Änderungen.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS

B & B BUTERFAS
ALLES IN EINER HAND G m b H & C o K G g e g r . 1 9 6 3



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller
Telefon 040 - 229 55 00 • www.buterfas.de



22. Juli bis 11. August 2021

Höhepunkte der Ost- und Westküste Grönlands mit MS Ocean Majesty

MS Ocean Majesty nimmt Sie mit auf eine Erlebnis-kreuzfahrt der ganz besonderen Art. Eine Reise ins Licht und zu den spektakulären Eislandschaften in arktische Gewässer.

Grönland – ein Wunschziel das Träume weckt. Auf dem Weg zum Nördlichen Polarkreis führt Ihre Route über die Shetlandinseln nach Island. Die Insel fasziniert durch unvergleichliche Landschaften mit Geysiren, Wasserfällen, Vulkanen und heißen Quellen. Über die Dänemarkstraße nimmt MS Ocean Majesty nun Kurs auf die Ostküste Grönlands.

Grandios ist der Ausblick an Deck, wenn Grönland, die größte Insel der Erde, in Sicht kommt, während MS Ocean Majesty den Prinz Christian Sund passiert und die Eisberggrenze erreicht.

Die bunten Häuser in Qaqortoq begrüßen Sie schon von weitem, wenn MS Ocean Majesty sich ihrem Ankerplatz durch zahlreiche Eisberge, die in der Bucht vor der Stadt treiben, nähert.

Die Route führt weiter zur Diskobucht an eine der größten Sehenswürdigkeiten Grönlands, der Eingang des Ilulissat-Eisfjord, der zum Weltnaturerbe gehört. Sie haben die Möglichkeit, per Bootstour oder Helikopterflug das arktische Eis und die berühmten grönländischen Eisberge hautnah zu erleben.

Anschließend nimmt das Schiff Kurs auf Nuuk, die Hauptstadt Grönlands. Sie werden begeistert sein, wie sich die Eskimo-Metropole Ihnen präsentiert.

Es folgt Kap Farvel, der südlichste Punkt Grönlands. Mit etwas Glück treffen Sie hier auf Buckelwale, die

sich zu dieser Jahreszeit in Küstennähe aufhalten. Ein unvergessliches Erlebnis!

Nach einem Wohlfühltag auf See winken Ihnen an Hamburgs Ufern die Elbphilharmonie und Landungsbrücken und der Sommer begrüßt Sie in Deutschland, während Ihre Gedanken noch beim Ewigen Eis verweilen.

Höhepunkte dieser Reise sind: Geysire und heiße Quellen auf Island/Diskobucht: Inbegriff arktischer Schönheit/Eisfjord bei Ilulissat – UNESCO Weltnaturerbe

Mit MS Ocean Majesty reisen Sie bequem von Hamburg aus und mit nur maximal 500 Gästen und deutscher Bordsprache ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

MS Ocean Majesty hat in 2019 die Zertifikate zur Fahrt in die nordischen geschützten Gewässer erhalten. MS Ocean Majesty unterschreitet die vorgegebenen Emissionsgrenzen und kann somit auch das geschützte Fahrgebiet Grönland befahren.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Mieterhöhung

Modernisierungskosten

Abzug auch bei nicht fälliger Instandsetzung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat seine Rechtsprechung zur Umlage von Modernisierungskosten zu Lasten der Vermieter verschärft. Mit Urteil vom 17. Juni 2020 (VIII ZR 81/19), hat er entschieden, dass nach einer Modernisierung alter Bauteile von den anzusetzenden Modernisierungskosten nicht nur fällige, ersparte Instandsetzungskosten in Abzug zu bringen sind, sondern aufgrund der Lebensdauer der älteren Bauteile zusätzlich auch anteilige Instandsetzungskosten nicht als Modernisierungskosten angesetzt werden können.

Die Vermieter (Beklagten) nahmen verschiedene Modernisierungsarbeiten im Mietshaus vor, unter anderem tauschten sie eine sechzig Jahre alte Eingangstür aus, erneuerten alte Treppenhausfenster und Haustüren

und die Briefkastenanlage. Anschließend legten die Beklagten die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen im Wege der Mieterhöhung auf die Mieterin (Klägerin) um. Obwohl die Bauteile bereits über sechzig Jahre alt waren, nahmen die Beklagten einen Abzug anteiliger Instandsetzungskosten nicht vor. Die Klägerin wandte sich im Wege der Feststellungsklage gegen die Mieterhöhung und begehrte die Feststellung, dass die Mieterhöhungen unberechtigt seien. Das Amtsgericht gab der Klage statt, das Landgericht änderte das Urteil des Amtsgerichts teilweise, einen Abzug für Instandhaltungskosten hielt es nicht für erforderlich. Die Revision der Klägerin war erfolgreich. Entgegen der Ansicht des Landgerichts ist der BGH der Auffassung, dass bei der Erneuerung von sechzig Jahre alten Bauteilen ein Instandhaltungsabzug erfolgen muss. Dies gelte auch dann, wenn die erneuerten Bauteile noch ausreichend funktionsfähig und derzeit keine Instandsetzungsmaßnahmen fällig sind. Soweit in § 559 Absatz 2 BGB geregelt ist, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, nicht zu den aufgewendeten Kosten der Modernisierungsmaßnahmen gehören, gelte dies nicht nur für fällige Instandsetzungsmaßnahmen. Der Sinn der Modernisierungsvorschriften sei es nicht, dem Vermieter auch die Umlage von Instandhal-



Foto: Joe Mietzki

tungskosten auf den Mieter zu ermöglichen. Es sei daher nicht sachgerecht, Modernisierungskosten vollständig bei der Modernisierungsmieterhöhung zu berücksichtigen, wenn Modernisierungen zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem die Lebensdauer der ersetzten Bauteile oder Einrichtungen bereits zu einem sehr großen Teil abgelaufen ist. Der nicht umlagefähige Instandsetzungsanteil könne durch Schätzung ermittelt werden. Die Schätzung orientiere sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad.

Mietenspiegel

Mit Urteil vom 29. April 2020 (VIII ZR 355/18) hat der BGH unter anderem ein Urteil zur Anwendbarkeit eines Mietenspiegels gefällt. Es handelte sich um

eine Wohnung, die ohne Bad und WC vermietet worden war. Der Vermieter (Kläger) nahm eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vor und bezog sich zur Begründung auf den Berliner Mietenspiegel. Für Wohnungen ohne innenliegende Toilette war der Berliner Mietenspiegel jedoch nicht anwendbar. Der BGH war der Auffassung, dass der Kläger den Mietenspiegel trotzdem als Begründungsmittel für seine Mieterhöhung heranziehen durfte. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die minderausgestattete Wohnung der Beklagten könne nur durch einen Vergleich mit anderen – zwar nicht identisch, aber zumindest ebenfalls sehr einfach ausgestatteten – Wohnungen beurteilt werden. Die Mieterhöhung sei auch inhaltlich wirksam. Die im Berliner Mietenspiegel für andere Minderausstattungen vorgesehenen Abschläge böten eine gewisse Orientierung für die Höhe eines angemessenen Abschlags der hier vorliegenden Minderausstattung.

Ulrike Schlöber
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Recht auf eine Hausordnung

Regeln können den Hausfrieden sichern, dürfen aber nicht zu umfassend sein



Das darf geregelt werden

Zulässig und üblich in einer Hausordnung sind etwa Bestimmungen über die Benutzung von gemeinschaftlichen Flächen, Räumen und Einrichtungen. Dazu gehören Regelungen über das Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern, die Nutzung von Wasch- und Trockenräumen oder des gemeinschaftlichen Gartens. Auch die turnusmäßige Reinigung von Teilen des Hausflures und des Treppenhauses können hier geregelt

Welche Regeln gelten im Haus? Das geht gewöhnlich aus einer Hausordnung hervor. Was aber ist, wenn sich Eigentümer nicht auf die Regeln einigen können? Und welche Regelungen darf sie enthalten?

Neben gegenseitiger Rücksichtnahme sind einige Regeln in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) unerlässlich. Diese können in einer verbindlich vereinbarten Hausordnung festgelegt werden. Kann sich eine Eigentümergeinschaft bei ihren Versammlungen nicht auf ein entsprechendes Dokument einigen, können die erforderlichen Regeln auch vor Gericht eingeklagt werden. Das geht aus einem Urteil des Landgerichts Itzehoe hervor (11 S 45/18).

Hausordnung erfolgreich eingeklagt

In dem verhandelten Fall konnte sich eine Eigentümergeinschaft lange Zeit nicht auf eine gemeinsame Hausordnung einigen. Es lagen zwar immer wieder verschiedene Entwürfe zur Abstimmung vor. Eine Mehrheit konnte bei den Eigentümerversammlungen allerdings für keinen der Entwürfe gefunden werden. Einem Miteigentümer riss schließlich der Geduldsfaden: Er klagte die Hausordnung vor Gericht ein – mit Erfolg. Jeder Eigentümer kann verlangen, dass erforderliche Verwaltungsmaßnahmen vom Gericht anstelle der Eigentümer getroffen werden, wenn diese trotz mehrfacher Beschlussanträge nicht dazu in der Lage sind. Dazu gehören auch die Aufstellung einer Hausordnung. Die Eigentümer konnten sich nach der Verhandlung dann tatsächlich auf eine Hausordnung einigen.

werden, genauso wie die Einhaltung von Ruhezeiten und die Eingrenzung von geräuschvollen Tätigkeiten wie Musizieren. Auch das Grillen auf Terrassen und Balkonen kann hier geregelt werden.

Unzulässige Regelungen

Bestimmungen, die über bloße allgemeine Verhaltensregeln hinausgehen, sind unwirksam. Ein Beispiel dafür ist etwa das vollständige Verbot des Musizierens. Ebenso können durch die Hausordnung keine zusätzlichen Pflichten auferlegt werden, wie etwa die Übernahme der Räum- und Streupflicht im Winter auf den Erdgeschossbewohner. Auch dürfen bestehende Rechte nicht eingeschränkt werden, wie zum Beispiel keinen Besuch nach 22 Uhr zu empfangen.

Verwalter darf keine Hausordnung bestimmen

Unzulässig ist es, wenn der Verwalter damit beauftragt wird, eine Hausordnung zu erstellen und diese gegenüber den Wohnungseigentümern als verbindlich bekannt zu geben. Denn der Verwalter hat dafür keine Beschlusskompetenz, da diese nur den Wohnungseigentümern zusteht. Die Eigentümer müssen daher selber über die Hausordnung beschließen. Der Verwalter darf daher allenfalls die Hausordnung vorbereiten und muss dann die WEG darüber beschließen lassen.

Nebenkosten

Hoher Wasserverbrauch

Mieter muss nicht zahlen, wenn ein Mietmangel wahrscheinlich ist

Gehen unüblich hohe Nebenkosten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf einen Mangel zurück, welcher nicht in die Risikosphäre des Mieters fällt, muss dieser auch nicht zahlen. Das entschied das Amtsgericht Backnang mit seinem Urteil vom 10. März 2020 (5 C 650/19).

Im konkreten Fall stritten sich Mieter und Vermieter über die Wasserkostenabrechnung. Der Wasserverbrauch in Höhe von 101,21 Kubikmeter wurde zuvor wie üblich durch Ablesen der Wasseruhren durch einen Wärmedienstleister in Anwesenheit der Mieterin festgestellt. Allein der Verbrauch in Bad und Gäste-WC lag dabei bei 90,19 Kubikmeter, obwohl er sich in den Jahren zuvor maximal auf 12,34 Kubikmeter belief.

Die daraufhin getestete Funktionsfähigkeit der Wasseruhr brachte lediglich zutage, dass kein Defekt vorlag. Der Vermieter vermutete, dass die hohe Wasserrechnung auf einen Mangel der Spülung zurückzuführen ist, sodass ungehindert über einen längeren Zeitraum Wasser in die Toilette floss. Der Vermieter verlangte von der Mieterin die Zahlung der Wasserkosten.

Ursache liegt in einem Mietmangel

Das Gericht sah das anders als der Vermieter und wies seine Klage ab. Die Mieterin müsse für die unüblich hohen Kosten nicht aufkommen. Zwar müsse sie nach dem Mietvertrag grundsätzlich die Betriebskosten einschließlich der Wasserkosten tragen. Kosten, die ihre Ursache in einem Mietmangel haben oder in einem Umstand, der nicht zur Risikosphäre des Mieters, sondern zu der des Vermieters gehört, fallen jedoch nicht darunter.

Mehrverbrauch kann nicht dem Mieter angelastet werden

In diesem konkreten Fall konnte der Vermieter nicht darlegen, dass der Mehrverbrauch der Mieterin anzulasten

ist. Es lag weder ein geändertes Nutzungsverhalten vor noch sind zusätzliche Personen in die Wohnung gezogen. Den Richtern zufolge sei es naheliegend, dass ein Wasserverlust in einem Mangel der WC-Spülung begründet war, wie es auch schon der Vermieter selbst vermutet habe.

Ein solcher Wasserverlust sei kaum zu bemerken. Da der Vermieter für Instandsetzung und Instandhaltung zuständig sei, sei eine defekte WC-Spülung seiner Risikosphäre zuzuordnen. Die Mieterin hätte eine Undichtigkeit auch nicht früher bemerken und dem Vermieter melden müssen, da eine solche Anzeigepflicht des Mieters grundsätzlich

die Erkennbarkeit eines Mietmangels voraussetze. Genau dies war hier jedoch nicht gegeben.

Mieter zahlt nur Durchschnittsverbrauch der vergangenen Jahre

In einem derartigen Fall müssen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Mieter für den Wasserverbrauch bezahlen muss, vom Gericht geschätzt werden. Dabei muss der in den Jahren zuvor gemessene Verbrauch zugrunde gelegt werden.



Videoüberwachung

Nur eigenes Grundstück im Blick

Kameras dürfen keine öffentlichen oder benachbarten Grundstücke erfassen

1. Eine Videoüberwachung greift grundsätzlich in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Betroffenen in seiner Ausprägung als Recht der informationellen Selbstbestimmung ein; dieses Recht umfasst die Befugnis des Einzelnen, grundsätzlich selbst zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbar werden, und daher grundsätzlich selbst über die Preisgabe und Verwendung persönlicher Daten zu bestimmen.

2. Bei der Installation von Videoüberwachungsanlagen auf einem Privatgrundstück muss deshalb sichergestellt sein, dass weder der angrenzende öffentliche Bereich noch benachbarte Privatgrundstücke von den Kameras erfasst werden, sofern nicht ein das Persönlichkeitsrecht des Betroffenen überwiegendes Interesse des Betreibers der Anlage im Rahmen der Abwägung bejaht werden kann.

3. Die Installation einer Überwachungsanlage auf einem privaten Grundstück, die weder öffentliche noch fremde private Flächen erfasst, ist hingegen nicht rechtswidrig, wenn eine solche Erfassung nur durch eine äußerlich wahrnehmbare technische Veränderung der Anlage möglich ist und auch sonst Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden.

4. Allein eine – gleichsam bei nahezu jeder Kamera mögliche – Änderung des Aufnahmewinkels durch bloß äußere, manuelle Neuausrichtung ist für die Annahme eines permanenten „Überwachungsdrucks“ für den Nachbarn nicht ausreichend, sondern stellt nach einer Neuausrichtung nur eine hypothetische Gefahr dar.

LG Hamburg, Urteil vom 28.12.2018 (306 O 95/18).

Sachverhalt

Der Kläger verlangt von der Eigentümerin des Nachbarhauses die Beseitigung von drei dort installierten Kameras, hilfsweise, die Kameras so einzustellen, dass jeweils nur eigene Grundstücksbereiche der Beklagten erfasst werden und die weitere Überwachung durch die Videokameras zu unterlassen, soweit durch diese das Grundstück des Klägers miterfasst wird.

Die Beklagte hatte die Videokameras installieren lassen, nachdem ihr Hund vergiftet worden und in ihr Haus eingebrochen worden war. Zwischen den Parteien waren bereits eine Reihe von Nachbarstreitigkeiten anhängig.

Entscheidung

Das Landgericht Hamburg hat die Klage im Hauptantrag abgewiesen und dem Hilfsantrag stattgegeben.

Da die Videoüberwachung grundsätzlich in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Betroffenen in seiner Ausprägung als Recht der informationellen Selbstbestimmung eingreife, kann der einzelne Betroffene selbst entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhältnisse offenbart werden sollen. Bei der Installation von Videokameras auf einem Privatgrundstück müsse deshalb sichergestellt werden, dass weder der angrenzende öffentliche Bereich noch das benachbarte Privatgrundstück von den Kameras erfasst werden, sofern nicht ein das Persönlichkeitsrecht des Betroffenen überwiegendes Interesse des Betreibers der Anlage im Rahmen der Abwägung bejaht werden könne. Die Installation einer Überwachungsanlage auf einem privaten Grundstück, die weder öffentliche noch fremde private Flächen erfasse, sei hingegen nicht rechtswidrig. Ein Anspruch auf Entfernung der Kameras ergebe sich auch deshalb nicht, weil der Kläger befürchten müsse, dass die Beklagte die Kameras unbemerkt wieder auf sein Grundstück ausrichten werde. Allein eine – gleichsam bei nahezu jeder Kamera mögliche – Änderung des Aufnahmewinkels durch manuelle Neuausrichtung sei für die Annahme eines entsprechenden „Überwachungsdrucks“ für den Kläger nicht ausreichend, um ihm den Anspruch auf Beseitigung der Kamera zu geben. Die manuelle Neuausrichtung würde nur eine hypothetische Gefahr begründen.

Fazit

Die Entscheidung des Landgerichts bringt dem Kläger Steine statt Brot. Da die Möglichkeit einer Neuausrichtung der Kamera in der Regel nicht auszuschließen ist, ist auch für den Kläger kaum feststellbar und beweisbar, ob und wann eine Neuausrichtung der Kamera mit Blickwinkel auf das Grundstück des Klägers erfolgt.

Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Immobilienmediatorin (DIA)

Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
www.breiholdt-voscherau.de

Kraftfahrzeugstellplatz

Fahrzeugschäden durch Baumharz

Keine Verkehrssicherungspflicht des Vermieters



Foto: pixabay

Hamburg ist (noch) eine grüne Stadt. Dass Bäume auch zu Schäden führen können, hat auch das Landgericht Coburg (Beschluss vom 25. Februar 2020, 33 S 1/20) bemerkt. Die Klägerin dieses Verfahrens war Mieterin einer Wohnung und eines Pkw-Stellplatzes. Der Stellplatz lag idyllisch unter einem Baum, von dem allerdings Harz auf das Fahrzeug der Klägerin tropfte.

Mit der Klage verlangte sie Schadensersatz von ihrem Vermieter sowie die Beseitigung des Baumes, weil sie der Auffassung war, dass der Stellplatz wegen der über dem Stellplatz hängenden Äste und des herabtropfenden Harzes zum Abstellen von Fahrzeugen nur eingeschränkt zu gebrauchen war.

Der Vermieter war der Auffassung, dass er die Bereitstellung eines Stellplatzes schulde, nicht mehr und nicht weniger. Eine Vertragspflichtverletzung könne er nicht erkennen.

Die Klägerin hätte zudem erkennen müssen, dass der bereits bei Anmietung vorhandene Baum dazu führen könnte, dass Harz auf ihr Fahrzeug tropfe. Dies sei lediglich allgemeines Lebensrisiko und von der Mieterin hinzunehmen.

Das Amtsgericht Coburg hat in der ersten Instanz die Klage abgewiesen, weil es eine mietvertragliche Verpflichtung des Vermieters, das Fahrzeug der Klägerin vor dem Baumharz zu schützen, nicht erkennen konnte. Weder gebe es eine entsprechende gesetzliche Grundlage hierfür, noch hätten die Parteien dies gesondert vereinbart. Ein Mangel des Stellplatzes liege deswegen nicht vor.

Wer sein Kfz unter einem Baum parkt, muss damit rechnen, dass ein Laub- und Fruchtfall oder eben auch wie hier, das Absondern von Harz, vorkommt. Dies ist allgemein bekannt, eine Verkehrssicherungspflicht des Vermieters zum Schutz abgestellter Fahrzeuge vor herabtropfendem Harz gibt es nicht.

Der Vermieter ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Mieter die Mietsache nutzen kann und dabei nicht geschädigt oder gestört wird. Allerdings gibt es Gefahren, die nicht durch menschliches Handeln oder Unterlassen entstehen, sondern auf Gegebenheiten der Natur beruhen. Diese sind unvermeidbar und auf eigenes Risiko hinzunehmen.

Dementsprechend gibt es hierfür auch keine Sicherungspflicht des Vermieters. Das Absondern von Harz ist eine natürliche Reaktion eines Baums, so dass die Klage abzuweisen war.

Der Vermieter muss den Baum auch nicht beseitigen. Das Landgericht Coburg teilte diese Entscheidung.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner
www.roggelin.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 04106 - 80 59 346

Blockheizkraftwerk

Kraftwerk im Keller

Selbst Strom erzeugen und zugleich Abwärme nutzen

Strom selbst erzeugen – und gleichzeitig noch die Abwärme nutzen: Mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) ist das möglich. Kleine BHKW kommen heute schon im Ein- oder kleinen Mehrfamilienhaus zum Einsatz. Das lohnt sich – vor allem, wenn Eigentümer die Förderung vom Staat mitnehmen. „Wer hätte nicht gerne eine Heizung, die ihre Kosten selbst verdient?“, fragt Claus-Heinrich Stahl, Präsident des Bundesverbands Kraft-Wärme-Kopplung, scherzhaft. Ganz so einfach ist das natürlich nicht, das weiß auch Stahl. Aber Blockheizkraftwerke (BHKW) können sich in zehn bis 15 Jahren refinanzieren – wenn sie denn in Größe und Produktionskapazität richtig berechnet und dimensioniert sind. Die kleinen Kraftwerke, die in der Regel im Keller aufgestellt sind, produzieren Strom, der auch von Mietern in Form von Mieterstrom genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Gleichzeitig wird aber die Abwärme des BHKW



für Heizung und Warmwasseraufbereitung verwendet oder im Wärmespeicher aufbewahrt. Dieses Prinzip wird als Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bezeichnet.

Hocheffizient und emissionsarm

Aufgrund der Nutzung der Abwärme bei der Stromerzeugung gelten BHKW als besonders energieeffizient. Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hat die Effizienz von BHKW mit denen konventioneller Kraftwerke verglichen. Ergebnis: In konventionellen Kraftwerken werden nur etwa 40 Prozent der eingesetzten Energie tatsächlich in Strom umgewandelt. Die restliche Energie verpufft in Form von Abwärme, die in der Regel ungenutzt bleibt. Zudem müsse der Strom transportiert werden, wodurch weitere Verluste von bis zu sechs Prozent entstehen. Anders im BHKW: Hier wird der Strom verbrauchsnahe erzeugt, sodass auch die Abwärme genutzt oder gespeichert werden kann. So werden bis zu 95 Prozent der eingesetzten Energie in Form von Strom und Wärme verwendet. „Blockheizkraftwerke sind aber nicht nur hocheffizient, sie schonen auch die Umwelt, weil sie im Betrieb kaum Kohlendioxid ausstoßen“, erklärt Stahl. Denn als Brennstoff für die kleinen Kraftwerke werden vor allem gasförmige Energieträger genutzt. „Und da wir immer mehr grüne Gase im Gasnetz haben, werden die Geräte immer nachhaltiger.“



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

Mit bisher über 100.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.



ISOTEC Hamburg GmbH
Donnerstr. 20, 22763 Hamburg
☎ 040 - 41 33 90 33

www.isotec-hamburg.de



Förderung beachten

Über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert der Staat die Kraft-Wärme-Kopplung. „Doch die Förderprogramme befinden sich gerade im Umbruch, Bauherren müssen bei der Antragstellung aufpassen und sich genauestens informieren“, mahnt Claus-Heinrich Stahl vom Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung. So fördert das BAFA kleine KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung bis 20 Kilowatt, in Bestandsgebäude integriert, mit einem Investitionszuschuss sowie mit einem Wärmeeffizienzbonus über 25 Prozent der Basisförderung und einem Stromeffizienzbonus über 60 Prozent der Basisförderung. Diese Förderung läuft allerdings Ende 2020 ersatzlos aus.

Weiterhin erhalten Mini-KWK-Anlagen mit Brennstoffzelle aber über die KfW-Förderung 433 einen Investitionszuschuss, bestehend aus der Grundförderung von 5.700 Euro und einem leistungsabhängigen Betrag von 450 Euro je angefangener 0,1 Kilowatt elektrischer Leistung. Maximal werden 40 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst.

Zusätzlich erhalten Betreiber für KWK-Anlagen, die bis zum 31. Dezember 2022 in Betrieb gehen, vom Netzbetreiber ein sogenanntes vermiedenes Netzentgelt für den ins öffentliche Netz eingespeisten Strom. Zudem zahlt der Stromnetzbetreiber nach Erhalt des Förderbescheides KWK-Anlagen-Besitzern zeitlich befristet für 30.000 Vollbenutzungsstunden KWK-Zuschläge für den von ihnen erzeugten Strom. Die Fördersätze finden die Antragsteller als Tabelle unter:

<https://t1p.de/kwk>

Viele Bundesländer bieten auch zusätzlich eigene Programme für die KWK-Förderung. Aber Achtung: „Bei der Antragstellung der verschiedenen Förderungen müssen Bauherren genau darauf achten, für welche Anlagen die jeweiligen Programme ausgelegt sind und welche Programme kombiniert werden können“, erklärt Stahl.

Machen sie hier einen Fehler, gehen sie im schlimmsten Fall leer aus!

Möglichst ganzjähriger Wärmebedarf

„Ökonomisch wie ökologisch sind Blockheizkraftwerke immer sinnvoll. Es kommt jedoch auf die richtige Berechnungsweise an“, erklärt Stahl. Wichtig sei dabei eine hohe jährliche Laufzeit, in der nicht nur Strom produziert, sondern auch die Abwärme genutzt werden könne. Denn das BHKW läuft nur, wenn auch Wärme benötigt wird. Der dabei erzeugte Strom mindert die Stromrechnung oder bringt, ins öffentliche Stromnetz eingespeist, eine Vergütung. Da der Wärmebedarf im Sommer jedoch gering ist, laufen zu groß dimensionierte Anlagen in den warmen Monaten nicht durchgängig – es wird kein Strom erzeugt.

Deshalb sei es besser, empfiehlt Stahl, BHKW so zu planen, dass sie nur einen Teil der Spitzenwärmeleistung abdecken. Bei hohem Wärmebedarf wird ein zusätzlicher Spitzenlastkessel zugeschaltet. Immer sind gerade in Wohngebäuden, kleineren Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern, richtig kalkuliert auch im Einfamilienhaus, Wärmespeicher zu integrieren und die Warmwasserbereitung an das BHKW zu koppeln.

Kleine BHKW kosten in Anschaffung und Installation ab 20.000 Euro aufwärts. Die Kosten variieren je nach Größe und Leistungsstärke. Deshalb braucht es vor der Installation auch die genaue Analyse von Wärme- und Strombedarf unter Berücksichtigung aller Kosten und Erlöse. Eine fachkundige Beratung ist hier unbedingt erforderlich.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin



Wir dichten Ihre alte Gasleitung mithilfe von schnell härtenden Dichtungsmitteln von innen

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



Solarenergie

Auf dass die Sonne scheint

Immer mehr Anlagen mit Speicher und Verbrauchsmanagement



Foto: slavun/stock.adobe.com

Wer künftig eine Fotovoltaik-Anlage installieren lässt, kann weiter mit einer EEG-Förderung rechnen. Ein Grund mehr, selbst Strom zu produzieren.

Heute geht es bei der Erzeugung von Strom auf dem eigenen Dach vor allem darum, den eigenen Bedarf zu decken und die Stromkosten zu senken. Die Produktion von erneuerbarem Strom für das öffentliche Stromnetz spielt aufgrund der seit Jahren sinkenden EEG-Förderung dagegen eine immer geringere Rolle. „Wer heute eine Anlage installiert, macht es in erster Linie, um die eigenen Stromkosten zu senken“, sagt Jürgen Leppig, Vorsitzender des Bundesverbandes der Energieberater (GIH). „Angesichts der Entwicklung der Gestehungskosten für Solarstrom und der Kosten für Netzstrom habe sich eine Anlage für ein Ein- oder Zweifamilienhaus heute im Durchschnitt in acht Jahren amortisiert“, fügt er hinzu.

Kein Förderstopp

Gleichwohl wäre eine vollständige Abschaffung der EEG-Förderung für kleine und mittelgroße Anlagen, wie sie noch bis vor ein paar Wochen im Raum stand, bei Investoren und in der Branche nicht gut angekommen. „Die Verhinderung des drohenden Förderstopps ist ein wichtiges Signal“, sagt Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft mit Blick auf

die Abschaffung des 52-Gigawatt-Solardeckels. Wer jetzt eine neue Kleinanlage bis zu 10-Kilowatt-Peak installiert, bekommt seit 1. Juli 2020 9,03 Cent je eingespeicherter Kilowattstunde.

Ursprünglich wollte die Regierung die EEG-Förderung für Anlagen bis 750-Kilowatt-Peak bei einer förderfähigen Gesamtleistung von 52 Gigawatt beenden. Das wäre diesen Sommer der Fall gewesen. Um den Ausbau der erneuerbaren Energien nicht zum Erliegen zu bringen, hat sie sich jetzt anders entschieden.

Anrechenbarkeit erhöht

Als Erfolg wertet die Branche, dass im neuen Gebäudeenergiegesetz die Anrechenbarkeit der Fotovoltaik erhöht wurde. „Jetzt können in Gebäuden mit einer PV-Anlage ohne Batteriespeicher 30 Prozent statt der ursprünglich vorgesehenen 20 Prozent und in Gebäuden mit Batteriespeicher sogar 45 Prozent statt 25 Prozent der selbst erzeugten Solarenergie auf den Jahresenergiebedarf eines Gebäudes angerechnet werden“, sagt Alexander Neuhäuser, stellvertretender Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH).

Der Bauherr habe nun mehr Gestaltungsmöglichkeiten, die Energieeffizienz seiner Immobilie zu verbessern, und könne wählen, inwieweit er die Vorgaben durch bauliche

Maßnahmen, wie eine Dämmung oder etwa durch den Einbau einer PV-Anlage oder einer PV-Anlage mit Batteriespeicher, erfüllen wolle.

Richtige Größe wählen

Damit sich eine PV-Anlage tatsächlich rechnet, sollte man bei der Konzeption einen versierten Solarexperten oder Fachhandwerker hinzuziehen. Je nach Stromverbrauch kann dieser dann die Größe der Anlage bemessen und deren Kosten kalkulieren. Dabei empfehlen Experten für Privathäuser zwischen drei und zehn Kilowatt maximaler Leistung oder eine Anlagenfläche von 25 bis 80 Quadratmetern. Hinzu kommt noch ein Wechselrichter, der den in der Solarzelle erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom umwandelt. Erforderlich ist außerdem ein Zweirichtungsstromzähler, der misst, wie viel Strom selbst verbraucht und wie viel in das öffentliche Netz eingespeist oder von dort bezogen wird.

Amortisation und Nutzungsdauer

„Die Investitionskosten für eine solche Anlage liegen heute bei rund 1.250 Euro pro Kilowatt peak“, sagt Leppig. Hinzu kommt die Mehrwertsteuer. Im Durchschnitt finanziert sich so eine Anlage in rund acht Jahren selbst. Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren kann damit noch einiges an Geld gespart oder sogar verdient werden. Denn Wartungs- und Betriebskosten oder auch Steuern und Abgaben fallen nicht sehr ins Gewicht. Ein zweiter Wechselrichter kann allerdings bei dieser Laufzeit noch einmal fällig werden.

Stromspeicher ermöglicht mehr Eigenverbrauch

Wie hoch die Ersparnis ausfällt, hängt von der Höhe des Eigenverbrauchs ab. Mit einem passenden Stromspeicher lässt sich der Eigenverbrauch auf mehr als 50 Prozent steigern. Die Investition lohnt sich aber nur, wenn der

Spitzenwerte bei Stromeinspeisung

So viele Sonnenstunden wie im Frühjahr 2020 hat die Wetteraufzeichnung in Deutschland in den Monaten März, April und Mai noch nie zuvor erfasst – laut Deutschem Wetterdienst war es der sonnigste Frühling seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1951. Mit rund 294 Sonnenstunden wartete insbesondere der Monat April mit reichlich Sonnenschein auf und bescherte dem Anteil der Fotovoltaik an der Stromeinspeisung in Deutschland insgesamt Spitzenwerte. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, lag dieser im April 2020 bei 17,2 Prozent und stellte gemeinsam mit der Windkraft (24,2 Prozent) den größten Teil der Netzeinspeisung aus erneuerbaren Energiequellen. Insgesamt wurden 55,6 Prozent der gesamten Strommenge durch erneuerbare Energiequellen eingespeist.

Stromverbrauch effektiv durch ein Energiemanagementsystem gesteuert wird.

Als Richtschnur für die Größe eines Stromspeichers gilt: ein Kilowatt Speicherkapazität pro ein Kilowatt peak Leistung der Module. „Mit Einbau und Energiemanagement kalkuliert man für einen Stromspeicher derzeit Kosten zwischen 1.250 Euro und 1.500 Euro pro Kilowattstunde Speicherkapazität. Eine komplette PV-Anlage mit Stromspeicher kostet somit für ein Einfamilienhaus um die 16.000 Euro. Dabei sind nicht nur Fotovoltaik-Anlagen, sondern auch Stromspeicher und Energiemanagementsysteme in den vergangenen Jahren immer günstiger und effizienter geworden.“

Karin Birk

Freie Journalistin



HANSA-GLASBAU
GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
 Bramfelder Straße 102 a • 22305 Hamburg
 Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60
 Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de



BAUBETRIEB
 seit 1907
PENTZIN & NÄGELER
 BAUUNTERNEHMEN
Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
 Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg
 Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60
 Internet: www.pentzin-naegeler.de
 E-Mail: info@pentzin.de

B AU & H AUSTECHNIK
 GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**
 Fax (040) **550 91 71** www.bau-und-haustechnik.com

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Studie zu Baufehlern an Wohnhäusern

Häufig treten Einbaufehler in Verbindung mit Feuchtigkeit auf

Durch zunehmende Anforderungen sinkt die Fehlertoleranz

Die häufigsten Baufehler treten in Verbindung mit Feuchtigkeit auf und sind auf die unsachgemäße Verwendung und Verarbeitung von Materialien zur Abdichtung der Gebäudehülle

zurückzuführen. Baufehler stören das weitere Baugeschehen und führen zu hohen Kosten. Das ergab eine Analyse der über 1.200 bundesweit durchgeführten Begehungen von Baustellen schlüsselfertiger Bauprojekte durch Sachverständige. Die Studie wurde von der ARGE – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. im Auftrag des Verbandes privater Bauherren e. V. durchgeführt.

Die Baufehlerstudie stellt auch fest, dass durch die zunehmenden Anforderungen an hocheffiziente Gebäude die Fehlertoleranz sinkt und die Herausforderungen für alle am Bau Beteiligten steigt. Zudem verlangt die rasante Entwicklung neuer Materialien und Techniken eine regelmäßige Qualifizierung der Fachkräfte. Baufehler können daher sowohl ein Indiz für Mängel an der Baukonstruktion als auch für fehlerhafte Ausführungen sein. Die Mehrheit der von den Sachverständigen festgestellten Fehler tritt jedoch bei der Ausführung auf. Ein Drittel entfällt auf die fehlende oder

falsche Planung. Lediglich fünf Prozent der Fehler sind auf Materialfehler zurückzuführen.

Die Kosten zur Beseitigung der festgestellten Fehler werden von knapp 60 Prozent der Sachverständigen mit maximal 5.000 Euro beziffert. Etwa 30 Prozent schätzen die Kosten auf 10.000 bis 15.000 Euro. Mehr als zehn Prozent der Sachverständigen bewerten die verursachten Kosten mit 50.000 Euro und mehr. Um Fehler bei eigenen Bauvorhaben zu vermeiden, sollten Eigentümer und Bauherren die größten Schwachstellen kennen.

Egal ob bei der Kellerabdichtung oder bei Fenstern: Einbaufehler können teure Folgeschäden verursachen.

Häufige Fehler bei der Bauwerksabdichtung

Fast bei allen Bauteilen überwiegen die Fehler bei der Abdichtung nach außen. Feuchtigkeit ist nicht nur bei Kellern, Sohlen und Decken der größte Fehlerpunkt, sondern auch bei Wänden. Dabei überwiegen hier die Fehler in der Ausführung der Wärmedämmung im Sockelbereich und der Anschlüsse zu angrenzenden Bauteilen, wie der äußeren Fensterbank. Weniger häufig treten Risse und Wärmebrücken auf. Im Keller sind es Risse im WU-Beton. In den Geschossen treten sie zumeist beim Leichtbau zwischen Wand und Decke auf.

Tipp

Beim schlüsselfertigen Bauen werden vom Bau-träger nicht nur sämtliche Planungs- und Bauleis-tungen, sondern auch Bauleitung und Bauüber-wachung übernommen. Etwa 90 Prozent aller privat erworbenen Wohnungen und Einfamilienhäuser werden so errichtet. Die Studie zeigt, dass Bau-herren dennoch gut beraten sind, wenn sie einen eigenen Bauleiter oder Sachverständigen mit der Bauüberwachung betrauen. Eine unabhängige Baukontrolle ist zwar mit zusätzlichen Kosten verbunden. Sie stellt aber sicher, dass Baufehler rechtzeitig erkannt und nicht unnötige Kosten und spätere Schäden zulasten der Bauherren entste-hen.

Je flacher ein Dach, desto fehleranfälliger

Baufehler am Dach finden sich überwiegend an An-schlüssen zu anderen Bauteilen und Durchdringungen wie Dachabläufen. Probleme gibt es aber auch bei der Luftdichtigkeit und beim energetischen Standard. Bei der Abdichtung gegen Feuchte von außen wies jedes fünfte Dach mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad Fehler auf. Bei Dächern mit einer Neigung von über 20 Grad waren nur noch fünf Prozent fehlerhaft. Zudem ließen sich deutlich mehr Fehler an Metaldächern ausma-chen als an Dächern mit Beton- und Ziegeleindeckung.

Schall- und Auslegungsprobleme bei Lüftungsanlagen

Fehler an Lüftungsanlagen treten erfahrungsgemäß erst nach der Inbetriebnahme und während der Nutzung auf. Dabei überwiegen Schallschutzprobleme insbesondere bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Oftmals



Foto: Solisimages/stock.adobe.com

werden zur Auslegung keine Berechnungen erstellt oder der Lüftungsbedarf falsch ermittelt. Als Fehler werden auch mangelnde Hygiene und die falsche Anordnung der Luftauslässe angegeben.

Einbaufehler bei Heizungs- und Sanitärinstallationen

Wie bei der Lüftung treten Fehler an der Heizungsanlage zumeist erst nach der Inbetriebnahme zutage. Wenn Räume nur ungleichmäßig beheizt oder der Energieverbrauch zu hoch ist, wurde die Regelung falsch eingestellt oder kein hydraulischer Abgleich vorgenommen. Während der Bauphase wird am häufigsten die fehlende Rohrdämmung bemängelt. Bei der Sanitärinstallation wurden überwiegend Fehler bei der Ausführung und Schallprobleme angegeben.

Fenstereinbau erfolgt nicht nach Vorschrift

Die meisten Fehler treten unabhängig von der Art der Fenster beim Einbau auf. Überwiegend werden dabei die Einbauvorschriften nicht beachtet. Der untere Fensterabschluss wird oftmals nur mit Bauschaum ausgeführt. Vielfach werden auch Dichtbänder oder Fensterdichtfolie unter den Fenstern und Fenstertüren weggelassen.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
www.hausundgrund.de

PIETSCH BMBH BAUWERKSERHALTUNG
Feuchtigkeitsprobleme?
 Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
 ● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen
 Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

Jetzt online Angebot anfordern

Zaunteam
 Rundum ein sicheres Gefühl
 • fachgerechte Montage
 • kompetenter Service
 • größte Auswahl
 Gratis-Tel. 0800 84 86 888

**FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER?
 WIR FINDEN LÖSUNGEN! 100% SICHER!**

Trockene Wände bedeuten gesundes, behagliches Wohnen. Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich. Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht!

SANIERUNGSTECHNIK NORD
 Winklers Platz 4
 22767 Hamburg
 Tel. 040 / 60 77 22 333
 E-Mail: sanierungen@salpeter.de

FAHLAND GmbH Tel.: 040-25 54 68
 Fax: 040-250 74 16

Fenster + Türen
 aus Kunststoff, Holz und Aluminium
Klingel- + Briefkastenanlagen
Montage * Reparatur * Wartung

Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
 E-Mail: info@fahland.de

MAUERWERKSTROCKENLEGUNG
 Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung
Telefon 038821/150000

Elektromobilität

Wenn das Auto an der Steckdose hängt

Noch fehlt es an Ladestationen auch im privaten Bereich

Noch fahren in Deutschland vor allem Verbrenner. Doch das soll anders werden. Die Bundesregierung hat im Konjunkturpaket die Förderung der Elektro-Mobilität noch einmal deutlich ausgeweitet.

Die Große Koalition will der E-Mobilität einen Schub verleihen. Sie hat in ihrem Konjunkturpaket deshalb nicht nur eine Verdoppelung der staatlichen Kaufprämie für Elektrofahrzeuge beschlossen. Sie will auch den Ausbau der Ladeinfrastruktur fördern. Und dies nicht nur auf öffentlichen Parkplätzen. Auch private Hausbesitzer und Arbeitgeber sollen davon profitieren. „All das wird einen deutlichen Push für Elektrofahrzeuge geben“, betont Kurt Sigl, Präsident des Bundesverbandes E-Mobilität.

BAFA: Bis zu 9.000 Euro für ein neues E-Auto

So gibt es für reine Elektrofahrzeuge einschließlich Herstellerprämie befristet bis Ende 2021 eine Förderung von bis zu 9.000 Euro und für Plug-in-Hybride eine Förderung von bis zu 6.750 Euro, wie das zuständige Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mitteilt. Die Prämie gilt für neue Fahrzeuge, die nach dem 3. Juni 2020 und bis einschließlich zum 31. Dezember 2021 erstmalig zugelassen werden. Mehr Geld gibt es auch für junge gebrauchte Elektrofahrzeuge: Ihre Erstzulassung muss nach dem 4. November 2019 und die Zweitzulassung nach dem 3. Juni 2020 und vor dem 31. Dezember 2021 erfolgt sein. Außerdem werden reine Elektroautos, die bis Jahresende 2025 erstmals zugelassen werden, bis Ende 2030 von der Kraftfahrzeugsteuer befreit.

Staat will auch private Ladestationen fördern

Darüber hinaus will der Staat noch mit 2,5 Milliarden Euro die Ladeinfrastruktur fördern. Denn selbst wenn die Zahl öffentlicher Ladepunkte im vergangenen Jahr nach Angaben des Bundesverbandes Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) um fast 60 Prozent auf insgesamt knapp 28.000 zugelegt hat, geht der Ausbau immer noch zu langsam.

Am einfachsten haben es deshalb immer noch diejenigen, die das Elektroauto in der eigenen Garage oder dem eigenen Carport aufladen können. Für die meisten Fahrten reicht das auch.

An die Ladestation von Anfang an denken

Wer heute ein Haus neu baut oder saniert, sollte deshalb immer gleich an die Ladeinfrastruktur mitdenken. „Selbst wer mit der Anschaffung eines E-Fahrzeugs noch ein bisschen warten möchte, sollte die Voraussetzungen wie Leerrohre und einen entsprechenden Schaltkreis mitplanen“, sagt Andreas Habermehl, Geschäftsführer Technik und Berufsbildung beim Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). Das sei unabhängig von möglichen gesetzlichen Vorschriften deutlich billiger als die Wände später nochmals aufreißen zu müssen. Eines ist aber auch klar: Wer sein E-Auto zuhause laden möchte, braucht dafür mehr als eine normale Steckdose. „Nötig ist eine spezielle Ladestation, die sogenannte Wall-Box“, sagt Habermehl. Haushaltssteckdosen seien nur für E-Bikes, nicht aber für das Laden von E-Autos geeignet. Bevor ein entsprechender Fachbetrieb die Anlage einbaue, müsse über einen sogenannten E-Check geklärt werden, ob die bestehende elektrische Anlage im Haus den Anforderungen genüge. Dies gelte auch für die Leitungen zum Haus, was mit dem Energieversorger vor Ort abzuklären sei.

Besonders reizvoll: den Strom vom eigenen Dach nutzen

Wirtschaftlich und ökologisch besonders reizvoll wird das Fahren eines Elektro-Autos dann, wenn es mit selbst produziertem Strom betankt wird. Nötig dafür sind in jedem Fall eine Fotovoltaikanlage und ein Energiemanagementsystem. Soll der Eigenverbrauch noch erhöht werden, muss auch ein Speicher dazukommen. Überschüssiger Strom vom Dach kann so auch später für das Laden des E-Autos genutzt werden. „Das ist nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll“, sagt Habermehl.



Foto: TimSiegert-batcam/stock.adobe.com

Karin Birk
Freie Journalistin

Zeitwohnen

Wohnen auf Zeit – ein interessantes Konzept für Vermieter?

Möblierte Vermietung für einige Monate

Die Stadt Hamburg ist beliebt wie nie zuvor. Nicht nur bei Touristen, sondern auch bei Menschen, die es berufsbedingt oder zur Ausbildung in den schönen Norden zieht. Jedes Jahr benötigen immer mehr Neu-Hamburger eine Wohnung. Doch was tun, wenn man aus dem Ausland oder anderen deutschen Städten kommt und erst einmal die Probezeit im neuen Unternehmen abwarten möchte, bevor man einen aufwendigen Umzug mit Möbeln bewältigt?

Hier kommt das Konzept des Zeitwohnens ins Spiel: Das Mieten einer möblierten Wohnung für einige Monate – oder auch länger. Der Bedarf an möblierten Wohnungen steigt von Jahr zu Jahr, sodass Wohnen auf Zeit schon lange kein Geheimtipp mehr ist. Die Hamburger Agentur City-Wohnen ist auf möbliertes Vermieten spezialisiert und als Pionier dieses Geschäftsmodells bekannt. Mittlerweile gehören sehr viele Hamburger Firmen zur Stammkundschaft, die sich regelmäßig an die Agentur wenden, wenn es um die Suche nach möblierten Wohnungen für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geht.

Zur Vermietung einer möblierten Wohnung gehört ein rechtssicherer Mietvertrag. Unterschieden wird zwischen drei verschiedenen Mietvertragsarten: Der Zeitmietvertrag kommt zum Einsatz, wenn der Befristungsgrund bei der Vermieterin oder beim Vermieter liegt und Ein- und Auszugsdatum klar festgelegt sind. Ein unbefristeter Mietvertrag hingegen kann lediglich durch eine Kündigung beendet werden. Der Mietvertrag für den vorübergehenden Gebrauch ist durch Mieter zeitlich befristet, da diese die Wohnung nur vorübergehend benötigen.

Tipps für Vermieter von möblierten Wohnungen

- Die Stadt Hamburg hat den Wohnraumschutz im Blick und möchte die unerlaubte Kurzzeitvermietung an Touristen begrenzen. Daher dürfen Wohnungen erst ab drei Monaten vermietet werden.
- Wer selbst Mieter oder Mieterin ist und untervermieten möchte, hat unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch darauf. Wichtig ist, dass die Untervermietung angemeldet und bewilligt wird.
- Gut vermieten lassen sich Wohnungen mit einer modernen und gepflegten Ausstattung. Zentrale Lagen sind natürlich gefragt, aber auch in den Randgebieten Hamburgs wird gesucht und gemietet. Entscheidend ist fast immer das Preis-Leistungsverhältnis.
- Die Miete beinhaltet bei einer möblierten Vermietung in der Regel eine Pauschale für alle Nebenkosten. Eine Kautions wird ebenso wie bei einer Leervermietung hinterlegt.

Professionelle Unterstützung bei der Vermietung einer möblierten Wohnung in Hamburg gibt zum Beispiel

www.city-wohnen.de.



ONLINE-FACHVERANSTALTUNG

SCHIMMELPILZSCHÄDEN AN GEBÄUDEN

KOSTENLOS

Am 21. September 2020 ab 14.00 Uhr Referenten: Sachverständige / Rechtsanwalt / Ingenieure
Jetzt kostenlos anmelden unter www.isotec.de/livestream-schimmel

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Regenwassernutzung

Wasser frei Haus

Am besten gleich beim Bau mit einplanen

Beim Putzen und Wäschewaschen, für Toilette und Garten verbrauchen wir viel Wasser. Das kostet. Besser wäre es da, statt zu Trink- zu Regenwasser zu greifen, denkt so mancher Hausherr. Doch man muss einiges beachten. Durchschnittlich 123 Liter Trinkwasser verbraucht jeder Deutsche pro Tag. Doch nur rund zwei Liter laufen unsere Kehlen hinunter, weitere zwei Liter bringen Nudeln und Eier zum Kochen. Größter Wasserverbraucher im Haushalt ist dagegen die Toilette: Rund 33 Liter spült der Durchschnittsdeutsche jeden Tag zum Klo hinunter, hat das Umweltbundesamt (UBA) ermittelt. Weitere 30 Liter werden für das Putzen, Wäschewaschen und Geschirrspülen aufgewandt, 44 für die persönliche Körperpflege mit Duschen, Baden und Händewaschen. Etwa fünf Liter fließen in den Garten. Das kostet – und ist obendrein eine Verschwendung sauberen Trinkwassers, wirft da so mancher Hausherr ein. Besser, so die Kalkulation, Regenwasser aufzufangen und später in Haushalt und Garten zu nutzen. Eine Regenwassernutzungsanlage macht das kostenlose Nass von oben als Brauchwasser nutzbar – und das nicht nur für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung.

Sauber aufgefangen kann Regenwasser im Haushalt genutzt werden

Denn Regenwasser ist sehr sauber, die Keimbelastung ist in der Regel gering. Zumindest wenn es entsprechend sauber aufgefangen und in einen Tank geleitet wird, der lichtundurchlässig und sicher verschlossen ist. So ist die Nutzung von Regenwasser für die Toilette, aber auch zum Wäschewaschen problemlos möglich. Ganz einfach ist das Nutzbarmachen von Regenwasser allerdings nicht. „Die Voraussetzung, Regenwasser im

Haus zu verwenden, ist eine fachgerecht installierte Regenwassernutzungsanlage“, heißt es bei der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung (fbr) in Darmstadt. Eine solche Anlage besteht aus einer Zisterne aus Beton oder Kunststoff, in der das Wasser gespeichert wird, einem Leitungsnetz, einem Hauswasserwerk

mit möglichst effizienter Pumpe und einem Filtersystem. Damit auch alles sicher und reibungslos funktioniert, muss die Regenwassernutzungsanlage fachgerecht installiert werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Norm DIN 1989-1. Zudem muss die Anlage vor Inbetriebnahme beim Wasserversorger angemeldet und dem Gesundheitsamt angezeigt werden. Wichtig ist, dass es keine Verbindung zwischen Regenwassernutzungsanlage und Trinkwasserkreislauf gibt.

Nachträglicher Einbau ist teuer

Zwischen 2.000 und 5.000 Euro kostet eine Regenwassernutzungsanlage, hat die Verbraucherzentrale Hamburg ermittelt. Hinzu kommen die Kosten für eine fachgerechte Installation. „Die Kosten für so eine Anlage lohnen sich nur dann, wenn man entweder viel Wasser verbraucht oder die Installation einer eigenen Regenwassernutzungsanlage gleich beim Bau eines Hauses mit einplant“, mahnt die Verbraucherzentrale Hamburg. Der Grund: Das nachträgliche Verlegen von Rohrleitung im Bestandsbau sei aufwendig und teuer. Der Umwelt, so die Verbraucherzentrale Hamburg, nutzen Regenwassernutzungsanlagen allerdings immer.



Foto: Grispb/stock.adobe.com

Auch in diesem Sommer wurde in einigen Kommunen das Trinkwasser knapp. Regenwassernutzung kann da Entlastung bringen.

Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Die nächste Heizperiode steht vor der Tür – und damit auch wieder die Frage nach dem richtigen Wohnklima.

Wer aber nicht so schnell friert oder einzelne Räume nicht so intensiv nutzt, verzichtet vielleicht auch zu Beginn des Herbstes noch auf die Heizung. Dann kann es durch zu niedrige Temperaturen schnell zu hoher Luftfeuchtigkeit und Schimmelbildung kommen. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann helfen, dies zu verhindern.

Das DTH-1020 ist ein sogenanntes Thermo-Hygrometer, das sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit anzeigt. Darüber hinaus kann es so eingestellt werden, dass es bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte ein Warnsignal gibt, als Zeichen dass gelüftet beziehungsweise die Temperatur erhöht werden sollte.

Es ist zum Preis von 21,94 Euro (aufgrund der vorübergehend gesenkten Mehrwertsteuer; Rabatt ab zehn Exemplaren) im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 erhältlich oder



Das Messgerät DTH-1020 gibt es auch in schwarz

kann über den Onlineshop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Würde und
Feingefühl.

040. 99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

BAUGESCHÄFTE

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

- Maurer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

www.baugeschaeft-hengfoss.de
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH
Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten
Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung
Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35

FENSTER + TÜREN

**Fenster Türen
Einbruchschutz**

- erneuern ☎ 040 520 43 68
- reparieren ☎ 04101 77 92 48
- nachrüsten AB Sicherheitstechnik

Rollläden Markisen

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

Fullservice um Haus, Garten,
Immobilie und Grundstück
Hausmeisterdienste von A-Z
(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg
www.ghg-hamburg.de



Eine Rubrik zu Ihrer
Fachrichtung fehlt?
Wir eröffnen diese für Sie –
bitte sprechen Sie uns gern an!

elbbüro
Stefanie Hoffmann
Tel. (040) 33 48 57 11
oder
s_hoffmann@elbbuero.com

FORTS. HAUSMEISTER



HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
 - GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
 - SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
- Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege
ANDREAS ZIERACH
Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

Malermester Thorsten Ahrens berät
kompetent u. gern bei Malerarbeiten,
Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.
Tel 040-45 03 76 47
www.ahrens-malereibetrieb.de

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

Ausführung sämtl. Maler- und Tapezier-
arbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten
Telefon 040 / 41 62 67 41
Innungsbetrieb

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

- RÄUMEN
- VERWERTEN
- UMLAGERN
- PFANDRECHT
- VERSTEIGERN
- EINLAGERN

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.
TEL.: 040-554 99 826
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH
BESTELLTER AUKTIONATOR

– Anzeige –

Haspa ZahnSchutz

Den Kosten die Zähne zeigen

Mit einer Zusatzversicherung die Kassenleistungen ergänzen



Fotos: Haspa

Gesunde Zähne sind wie die Visitenkarte eines gepflegten Menschen. Eine Zahnzusatzversicherung hilft dabei, dass Lächeln günstig zu erhalten.

Auch wer regelmäßig Zähne putzt, Zahnseide benutzt sowie Vorsorgetermine konsequent wahrnimmt, kann nicht ausschließen, dass es zu teuren Eingriffen des Zahnarztes kommt. Wenn eine Krone, Brücke oder ein Implantat fällig wird, kommt auf einen Schlag eine hohe Rechnung. „Davor kann man sich schützen: mit dem Haspa ZahnSchutz“, betont Sabine Holtmeier, Leiterin der Haspa-Filiale an der Isestraße 1. Diese Zahnzusatzversicherung wurde wiederholt von der Stiftung Warentest mit der Note „sehr gut“ bewertet. Zum guten Aussehen gehört auch ein schönes Lächeln. Gesunde Zähne sind also so etwas wie die Visitenkarte eines gepflegten Menschen. Die Zähne werden jeden Tag stark beansprucht. Auch wer sie pflegt, ist vor Problemen, Schmerzen und Erkrankungen nicht geschützt. Laut einer Studie zur Mundgesundheit waren bei Erwachsenen im Alter von 35 bis 44 Jahren durchschnittlich 11 Zähne von Karies befallen und wurden deswegen vom Zahnarzt behandelt. Bei den 65- bis 74-Jährigen waren es sogar 18 Zähne. Wenn der Zahnarzt zum Bohrer greift, zahlt die Krankenkasse nur die Grundversorgung – eben das absolut Notwendige und nicht mehr. Da kommen dann schnell mal mehrere hundert oder auch ein paar tausend Euro auf den Patienten zu. Mit dem Haspa ZahnSchutz lassen sich die Kosten bis auf 0 Euro reduzieren. Mit dem Haspa Zahnschutz ist man auf der sicheren

Seite: „Bei der Regelversorgung werden bis zu 100 Prozent des Eigenanteils erstattet“, sagt Holtmeier. „Bei privat Zahnärztlicher Versorgung mit Verwendung von höherwertigen Materialien sowie für Inlays und Implantate werden zusammen mit der Leistung der gesetzlichen Krankenversicherung bis zu 90 Prozent des Rechnungsbetrages übernommen.“

Ihr Tipp: Wer sich noch umfassender absichern möchte, erhält mit Haspa ZahnSchutz Plus auch Leistungen für Zahnbehandlungen, -prophylaxe und professionelle Zahnreinigung.

„Je früher die Zusatzversicherung abgeschlossen wird, desto günstiger sind die Beiträge“, sagt Holtmeier. Aktuell gibt es noch einen weiteren Vorteil: In der Zeit vom 1. September bis zum 9. Oktober 2020 können Sie den Haspa ZahnSchutz auch ohne Gesundheitsfragen abschließen.

„Ich möchte, dass Sie auch morgen ein strahlendes Lächeln zeigen können. Dabei hilft der Haspa ZahnSchutz, den es für Erwachsene schon ab 23,58 Euro pro Monat gibt“, sagt die Filialeiterin. Weitere Infos sind unter haspa.de/zahnschutz zu finden.

Privathaftpflicht

Neue Leistungen für mehr Schutz

In jeder Lebenssituation richtig abgesichert

Jeder haftet mit seinem gesamten Vermögen für Schäden, die er einem anderen zufügt. Dies bedeutet, dass eine kleine Unachtsamkeit große finanzielle Folgen nach sich ziehen kann. Im Schadensfall hat derjenige Glück, der eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat, denn diese Versicherung schützt vor den Gefahren des Alltags. Und umso erstaunlicher, dass laut Gesamtverband der Deutschen Versicherer (GDV) nur 85 Prozent der Deutschen über diese Police verfügen.

Unumstritten gehört die Privathaftpflichtversicherung zum wichtigsten Schutz für Singles, Paare, Familien oder Senioren. Die Police schützt seinen Versicherungsnehmer nämlich gleich in zwei Richtungen. Zum einen kommt die Versicherung für Schäden auf, welche die versicherte Person Dritten gegenüber verursacht. Andererseits wehrt der Versicherer aber auch unberechtigte Ansprüche ab. Ist der Versicherungsnehmer gar nicht für den Schaden haftbar zu machen, muss nicht geleistet werden. Dies wird im Zweifel auch vor Gericht erstritten.

Die GEV Grundeigentümer-Versicherung hat jüngst ihre Privathaftpflichtversicherung überarbeitet und bietet nun mit Care Smart, Care Top und Care Max drei neue und besonders leistungsstarke Produktlinien an. Der Vorteil für Sie: Mit der bedarfsgerechten Absicherung von Sach-, Personen- und Vermögensschäden sind Sie im Schadensfall auf der sicheren Seite und zahlen nur den Leistungsumfang, der für Sie relevant ist. Besonders für Immobilieneigentümer und Vermieter bieten die Tarife Care Top und Care Max maßgeschneiderte Absicherungen.

Mehr Schutz für Eigentümer

So ist beispielsweise die Einspeisung von Strom durch Fotovoltaikanlagen in den Tarifen Care Top und Care Max enthalten. Außerdem umfasst der Schutz die Absicherung von einem selbstgenutzten Wohnhaus mit bis zu vier Wohneinheiten. Vermieter profitieren ebenso von den Tarif-Varianten. So sind vermietete Wohnungen im Inland versichert und auch Feriendomizile im europäischen Ausland.

Diese Besonderheiten gelten in allen Tarif-Varianten:

- Tarife für Singles oder Paare, mit oder ohne Kinder, für Versicherungsnehmer ab dem vollendeten 60. Lebensjahr gibt es einen kräftigen Rabatt.
- Viele Extras im Leistungsumfang, wie zum Beispiel Mitversicherung von Drohnen, Gebrauch von Elektrofahrrädern, Verlust von fremden Schlüsseln und Mietsachschäden

Tägliches Kündigungsrecht

- Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für Ihr selbstbewohntes Einfamilienhaus, Ihr Wochenendhaus oder Ihren Schrebergarten ist enthalten Fünf schadensfreie Jahre vor Vertragsabschluss belohnt die GEV mit günstigeren Beiträgen
- Mit Auswahl eines Selbstbehalts von 125 Euro oder 250 Euro kann der Beitrag reduziert werden
- Hohe Deckungssummen von zehn, 20 oder 50 Millionen Euro

Sinnvolle Ergänzung: Hundehalterhaftpflicht

Der Einschluss einer Hundehalterhaftpflicht ist bei allen Tarifen als zusätzlicher Baustein zu besonders günstigen Konditionen möglich.

Ist Ihr Versicherungsschutz noch zeitgemäß? Lassen Sie sich beraten und sprechen Sie mit dem Service Team der GEV unter 040-3766 3367 oder informieren Sie sich über den Leistungsumfang auf der Webseite

www.gev-versicherung.de



Foto: magale-picture/stock.adobe.com

Grundeigentümer-Versicherung

Torsten Flomm

So hat das Fahrradfahren ganz sicher keine Zukunft

Beinahe hätte Corona mich zum Radfahrer gemacht. Mit dem Auto in die Innenstadt zu fahren, macht ja schon länger keinen Spaß mehr und angesichts der ungeklärten Infektionslage habe ich gedacht, mit dem Fahrrad ins Büro zu fahren, wäre doch auch eine Lösung. Hätte es gewesen sein können, ist es aber nicht wirklich.

Bei mir zuhause geht es los. Da muss ich gegen die Fahrtrichtung in eine Einbahnstraße fahren. Das ist zwar erlaubt, aber dennoch ungemütlich. Noch ungemütlicher dann das Kreuzen der Maria-

Louisen-Straße, denn wo der Fahrradweg kreuzt, ist keine Ampel, aber jede Menge Autoverkehr. Ein ganz besonderes Highlight ist das Überfahren des Alsterglasis.

Da kommen einem Radfahrer aus allen vier Himmelsrichtungen gleichzeitig entgegen. Eigentlich grenzt es an ein Wunder, dass es da nicht ständig kracht. Hamburg soll eine Fahrradstadt werden. Das ist – abgesehen

vielleicht vom Wetter – grundsätzlich erst einmal eine gute Idee. Nur muss dann das Fahrradfahren gefahrlos organisiert werden. Das bedeutet zum einen Rücksichtnahme auf Fußgänger. Nicht so, wie zuletzt im Behelfstunnel auf der Lombardsbrücke: Radfahrer und Fußgänger in zwei Richtungen und natürlich jeder so schnell er kann. Dann natürlich die Trennung vom Kraftfahrzeugverkehr. Denn Autos und Radfahrer passen nun einmal nicht zusammen. Und dann sind auch die Radfahrer selbst gefordert. Sie müssen diszipliniert fahren. Nur dort, wo es erlaubt ist und nur so, wie es erlaubt ist. Das heißt eben nicht auf der falschen Straßenseite und nicht auf Bürgersteigen zu fahren. Es geht nur, wenn alle jederzeit bereit sind, aufeinander Rücksicht zu nehmen. Und Rücksichtnahme scheint – auch und gerade in Coronazeiten – nicht unsere stärkste Disziplin zu sein.

Hamburg als
Fahrradstadt? Das ist
sicher zunächst
einmal eine gute Idee,
aber auch noch ein
weiter Weg.

vielleicht vom Wetter – grundsätzlich erst einmal eine gute Idee. Nur muss dann das Fahrradfahren gefahrlos organisiert werden. Das bedeutet zum einen Rücksichtnahme auf Fußgänger. Nicht so, wie zuletzt im Behelfstunnel auf der Lombardsbrücke: Radfahrer und Fußgänger in zwei Richtungen und natürlich jeder so schnell er kann. Dann natürlich die Trennung vom Kraftfahrzeugverkehr. Denn Autos und Radfahrer passen nun einmal nicht zusammen. Und dann sind auch die Radfahrer selbst gefordert. Sie müssen diszipliniert fahren. Nur dort, wo es erlaubt ist und nur so, wie es erlaubt ist. Das heißt eben nicht auf der falschen Straßenseite und nicht auf Bürgersteigen zu fahren. Es geht nur, wenn alle jederzeit bereit sind, aufeinander Rücksicht zu nehmen. Und Rücksichtnahme scheint – auch und gerade in Coronazeiten – nicht unsere stärkste Disziplin zu sein.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

September 2020

Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel.: 040/309 67 20, Fax: 040/30 96 72 44
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

Verlag und Gesamtherstellung

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-202 16-204, F 030-202 16-580
E-Mail: mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 32.354 im 2. Quartal 2020) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg
v. 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

Titelbild

Sieversbrunnen/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Mai 106,0; Juni 106,6; Juli 106,1

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Engel & Völkers BmbH & Co. KG
- Plan International Deutschland e. V.

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen Region Nord e. V.



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

ASTRON
Immobilien-Kontor GmbH
Rothenbaumchaussee 11 · 20148 Hamburg
tel 040/41 17 05-0

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

BAUWERK HAMBURG
Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung
Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

TheobaldDanielsen
SEIT 1928
Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES
CARL FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Verkauf mit
Heimvorteil!
**FRÜNDT
IMMOBILIEN**
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913
Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)
Sportallee 47 · 22335 Hamburg
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11
www.gerstel-kg.de
VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

GRUHN IMMOBILIEN
VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
GW
NORD GMBH & CO. KG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040) 8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dh-verwaltung.de

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985
Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00
Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH
www.makler-lambert.de

LEIPE IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg · Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

RICHARD E. MAIER
SINCE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

Walter A. Meulke
HH-WANDSBEK
Hausmakler SEIT 1949
Hausverwaltungen
Schlossstraße 6
22041 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

PEPER GERHARD PEPER
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSMAKLER
VERKAUF · VERMIETUNGEN
VERWALTUNGEN · ALTBAUSANIERUNG
DEICHSTRASSE 29 · 20459 HH
TELEFON 040/36 10 00

**Von Haus aus mit Leidenschaft
und Überzeugung**
Telefon 040 - 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

ERICH ROHLFFS
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Neumann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

Stöben Wittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT
VERWALTUNG
Hamburger Welle | Lübecker Str. 128
www.stoeben-wittlinger.de

STROKARCK
M.J. & M.E. Strokarcck GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarcck.de · www.strokarcck.de

Tiemann & Co.
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

TR TREPTE IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978
gut beraten, gut verkauft
www.treppe-immobilien.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoeft.com

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter
040 / 33 48 57 11

10%
Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

**GEV-VERSICHERT:
DAMIT ALLES GUT GEHT!**

Die GEV Privathaftpflichtversicherung: Schutz in allen Lebenslagen!

Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 3766 3367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG